

# Copropriété,

| hiver 2017 |

Bonne  
année  
2017!

Tremblement de terre :  
êtes-vous assurés ?

**La location à court terme  
en copropriété divise**

Copropriété verticale  
ou horizontale ?

**Les femmes  
dans l'industrie  
du sinistre et de la  
reconstruction**



Les fontaines du jardin (Montréal)



# Copropriété+

Copropriété PLUS traite des aspects administratifs et juridiques ainsi que de l'intendance des copropriétés du Québec. Revue accessible au [www.condomarketing.ca](http://www.condomarketing.ca) et offerte exclusivement aux administrateurs et copropriétaires de la Fédération des copropriétaires du Québec (FCQ) ainsi qu'aux membres de CondoConseils et usagers des sites Internet CondoRéseau.

## ÉDITEUR

Guy Thouin, président

## DIRECTION

Marie-Andrée Lambert, vice-présidente et directrice générale

## DIRECTION ARTISTIQUE

Sylvie Thibault, directrice artistique

## COLLABORATEURS

Cathy Gagné, AcoustiTECH

Christian Barbe, Calfeutrage Élite inc

Christian Garcia, Drone Falcon Bleu

Daniela Petrusian, Consultants Facades Plus

David Boily, Air Élite

Élisabeth Saint-Jacques, Assurances Cité inc.

Équipe d'HydroSolution

Fabien Prud'Homme, Prud'Homme, Mercier & Associés

François Carmichael, Jan-Pro du Québec

Gilles Fréchette, Sécurité AquaDétect

Jacques Dufort, conseiller en sécurité financière

Jade Barbusci, Pro-Prêt

Jean Salvador, Otonom Solution

Jean-François Lavigne, Zaraté + Lavigne, Architectes

Jean-Pierre Huppé, Fusion Énergie inc.

Jocelyn Bédard, Groupe Fenestra

Julien Laliberté, M. A. Baulne inc.

Marc Lepage, F. Shaw Consultants Ascenseurs

Marcel Leduc, Service d'entretien Pro-Prêt

Maryse Caron, Touche et Retouche

Mélanie Guérard, Pro-Teck Sécurité

Nathalie Bourassa, Groupe Miro Construction Inc.

Nathalie Villeneuve, ConditionAir inc.

Pascal Hogue, Toitures PME inc.

Patrick Gautreau, Nivoex - Experts en bâtiment

Pierre B. Gourde, UBIOS

Sébastien Picard, Eximmo Montréal

Sylvain Leroux, Détection Thermique JD

## COLLABORATION JURIDIQUE

Me Karl De Grandpré, Azran & Associés Avocats inc.

Me Adèle Poirier, Langlois avocats

Me France Deschênes, KSA Société d'avocats

Me Jonathan Vallières, Consilium Services juridiques, s.n.

Me Mélanie Hamel, Hamel NOTAIRE

Me Simon Chénard, Langlois avocats

## MARKETING, PUBLICITÉ ET COMMUNICATIONS

Communication CondoMarketing inc.

## PAGE COUVERTURE : Les fontaines du jardin (Montréal)

# Sommaire

Mot de l'éditeur .....	3
Message de la DG .....	5
Cours de formation (ICQ) .....	6-7
AGENDA - Événements 2017 .....	8
Des recettes potpourri à mijoter .....	9
L'histoire d'une vilaine petite goutte d'eau (Prévenir ou guérir?) .....	11 à 13
Adhésion à CondoConseils	
Offre promotionnelle 10 <sup>e</sup> anniversaire .....	14 à 16
Mot du président de la FCQ .....	18
CondoRéseau, sites Internet gratuits .....	19
L'importance d'une documentation de support .....	20-21
Tremblement de terre : êtes-vous assurés ? .....	22
Modification de l'ordre du jour en copropriété divise .....	24-25
Aspects légaux de l'établissement d'un fonds de prévoyance .....	27-28
La location à court terme en copropriété divise .....	29-30
Vérification obligatoire des façades des bâtiments : comprendre avant d'accepter une offre de services .....	31 à 41
Copropriété verticale ou horizontale ? .....	44
Services fournis par l'entremise du syndicat : comment les considérer du point de vue juridique ? .....	45
L'entretien périodique : une étape essentielle dans un programme d'entretien professionnel .....	48-49
Termes courants utilisés en évaluation foncière ! .....	51 à 56
Interruption de l'arrivée d'air neuf dans un immeuble... une approche à éviter ! .....	59
Les femmes dans l'industrie du sinistre et de la reconstruction ...	60
Infiltrations d'eau... besoin d'aide? .....	61
La Période REER est de retour ; un petit guide pratique et simple .....	63-63
Bienvenu CHEZ-VOUS .....	67 à 69
Prendre soin de son concierge résident .....	71
L'humidité de votre maison? .....	72
Condos et dégâts d'eau, des solutions existent ! .....	74-75
Démystifier les plafonds pour un choix acoustique éclairé..	77 à 79
Le carnet d'entretien : un outil important .....	81
«J'en ai fini de courir après les chèques de frais de condos» .....	83
Les moisissures .....	84
Thermographie des bâtiments à l'aide de drones .....	86
Le rôle de gestionnaire du syndicat d'un immeuble à condos est de prévenir plutôt que guérir .....	88-89
La compétence en calfeutrage : votre meilleure garantie! .....	91-92
Face aux dégâts d'eau, prévenir, ça paie .....	93-94
Être fin prêt pour l'hiver .....	96
Pourquoi les prix d'entretien de vos ascenseurs varient-ils d'un entrepreneur à l'autre? .....	101-102
Rôle important du consultant en ascenseurs .....	104
La sécurité incendie affaire de tous! Quand? Qui?	
Pourquoi? .....	105 à 108
Les fontaines du jardin .....	110-111
L'entretien ménager résidentiel, une façon simple de s'offrir du temps .....	112
Bottin des membres fournisseurs accrédités .....	113 à 129

# Mot de l'éditeur

Déjà 2017 ! Comme le temps passe rapidement et cette période de l'année nous amène à partager avec vous nos projets pour l'année qui débute. Au cours des douze prochains mois, nous allons redoubler d'ardeur en mettant davantage d'emphase sur la promotion de nos **Programmes d'excellence en copropriété (PEC)**. L'objectif principal sera de vous offrir des outils qui vous permettront de simplifier vos tâches auprès des autres copropriétaires.

Lors du colloque 2016, plus de 200 personnes ont participé à la remise du **1<sup>er</sup> Prix hommage en copropriété** à monsieur André M. Benoit. Ce dernier a ainsi pu partager son long cheminement et ses nombreuses réalisations dans le secteur de la copropriété avec les participants. Encore bravo et merci monsieur Benoit.

Quant à eux, les premiers Prix Condolys seront attribués aux syndicats de copropriété qui se mériteront le titre de **COPROPRIÉTÉ DE L'ANNÉE 2017**, et ce, dans trois catégories, soit 20 unités et moins, 21 à 99 unités ainsi que 100 unités et plus. Les finalistes et les lauréats seront connus en avril prochain et les prix seront remis dans le cadre de l'événement CondoWeekend le samedi 29 avril 2017 au Château Royal à Laval. Tous les syndicats du Québec peuvent participer gratuitement à ce nouveau concours annuel qui se veut une occasion unique de reconnaître l'excellence et la saine gestion des syndicats de copropriété du Québec. Pour soumettre la candidature de votre syndicat, veuillez utiliser le formulaire de mise en candidature et l'envoyer, **avant le 31 mars 2017**, à [info@coproprietairesquebec.org](mailto:info@coproprietairesquebec.org).

Nous continuons sans cesse d'améliorer et de peaufiner notre programme d'accréditations et nous sommes heureux de vous informer que les attestations suivantes seront disponibles en 2017 pour les catégories suivantes :

- Syndicat de copropriété accrédité (SCA);
- Administrateur de copropriété accrédité (ACA);
- Fournisseur accrédité (FA);
- Firme de gestion de copropriétés accréditée (FGCA);
- Gérant (GCA, GCS ou GCE).

Rappelons que toutes ces accréditations sont offertes gratuitement aux personnes physiques ou morales qui en font la demande et qui rencontrent les conditions d'admissibilité.

En terminant, nous désirons souligner **l'arrivée d'une centaine de nouveaux syndicats** à titre de membres du service d'accompagnement **CondoConseil**. Notre campagne publicitaire de l'automne dernier sur les ondes de LCN a largement dépassé nos attentes et nous sommes fiers de constater l'engouement suscité par notre promotion 10<sup>e</sup> anniversaire.



Guy Thouin  
Président et éditeur

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**  
Agence de commercialisation.  
Représentation commerciale et publicitaire.  
Conception et gestion des sites condoRéseau

---

**COPROPRIÉTÉ PLUS** est publié tous les trimestres. Tous les textes sont protégés par les lois sur les droits d'auteurs et la propriété intellectuelle. Ils sont signés par leurs auteurs qui sont responsables du contenu.

La photocopie des textes est permise pour l'usage non lucratif. La distribution est exclusive aux administrateurs et copropriétaires des syndicats membres de CondoConseils, aux membres de la Fédération des copropriétaires du Québec et usagers des sites Internet CondoRéseau.

**Copropriété PLUS est une publication de Communication CondoMarketing.**

**3755 (E), boulevard Matte, Brossard (Québec) J4Y 2P4**  
**Courriel : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)**  
**514 380-8398 | 418 780-9803 | 819 439-8062**

---



Ensemble, réalisons vos  
projets en copropriété!



**Laucandrique**  
offre une gestion  
complète de petits  
et grands syndicats



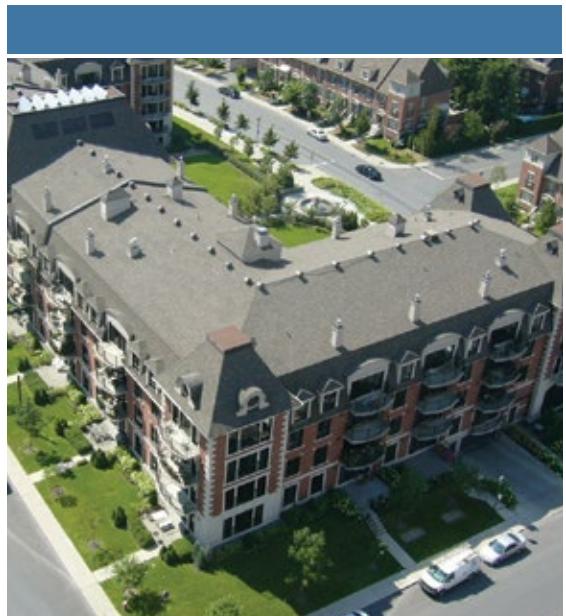
4305, boulevard Lapinière, bureau 100, Brossard (Québec) J4Z 3H8

**WWW.LAUCANDRIQUE.CA**  
**514.871.1234 | INFO@LAUCANDRIQUE.CA**



**Régions desservies :**

- Montréal
- Rive-Sud (Montérégie)
- Estrie
- Laval
- Laurentides



# Message de la DG

**D'entrée de jeu, je vous offre mes meilleurs vœux pour la nouvelle année. Que 2017 soit remplie de succès, de santé et de prospérité.**

## **FORMATIONS 2017**

Notre programme de cours gratuits de formation continue d'être très populaire et vous pouvez vous inscrire dès maintenant au [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca) pour tous les cours qui seront donnés au cours des douze prochains mois. Entre autres, nous vous invitons à participer à la nouvelle formation qui portera sur les Plans de garantie. Ce cours aura lieu en juin prochain.

## **CONDO WEEKEND 2017**

Le samedi 29 avril prochain, vous êtes conviés à assister au CondoWeekend, votre colloque printanier, qui a lieu au Château Royal de Laval, et ce, à compter de 7h30. Le thème sera : Votre condo est-il en bon état ? Trois conférenciers vous entretiendront du Plan de gestion de l'actif ainsi que de ses différentes composantes, soit le rapport d'état de l'immeuble, l'étude du fonds de prévoyance, le carnet d'entretien ainsi que de l'audit de tous ses éléments. Nous aurons le plaisir d'accueillir trois professionnels du bâtiment (technologue, ingénieur et architecte) comme conférenciers et ils répondront également à toutes vos questions. De plus, deux juristes complèteront ce panel relevé afin de vous entretenir sur les enjeux légaux sous-jacents à la réalisation de travaux de petite ou grande envergure.

## **CLASSIQUE ANNUELLE DE GOLF DE LA COPROPRIÉTÉ**

La Classique se tiendra cette année le lundi 14 août prochain et, comme à chaque année, les administrateurs de syndicats de copropriété membres de CondoConseils pourront y jouer tout à fait gratuitement. C'est une occasion à ne pas manquer pour profiter d'un magnifique parcours de golf tout en faisant du réseautage avec nos fournisseurs accrédités de même que d'autres administrateurs venus des quatre coins du Québec. Vous pouvez vous inscrire immédiatement au [www.expocondo.ca](http://www.expocondo.ca).

## **COLLOQUE ANNUEL DE LA COPROPRIÉTÉ**

En 2017, nous tenterons de rééditer notre exploit de 2016, soit d'atteindre plus de 250 inscriptions pour le Colloque annuel. Le thème de ce prochain événement sera : Votre condo est-il bien géré ? Il se tiendra le samedi 18 novembre prochain à Laval.

Pour fêter notre 10<sup>e</sup> anniversaire, nous avons ajouté une nouvelle devise : **PLUS, TOUJOURS PLUS !** Soyez donc assuré que nous continuerons de vous offrir un service à la clientèle hors pair tout en innovant et en vous offrant **TOUJOURS PLUS !**



**Bonne année 2017**

*Marie-Andrée Lambert*

Vice-présidente et directrice générale

# AGENDA 2017



Institut de la copropriété  
du Québec

## Cours de formation... pour une copropriété MIEUX gérée !



**Mercredi 1 février 2017 | 19h00 à 21h00**  
**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard  
Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier



**La déclaration de copropriété** | Le cours portant sur la déclaration de copropriété permet d'avoir un aperçu des différents aspects de cet acte juridique produit par un notaire. Il s'agit d'un contrat très important puisque la déclaration de copropriété lie tous les copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété.



**Mercredi 1 mars 2017 | 19h00 à 21h00**  
**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard  
Conférencier : Me Karl De Grandpré



**Les nuisances** | La libre jouissance d'une partie privative est limitée par l'obligation pour un copropriétaire de respecter le règlement de l'immeuble et de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Le cours portant sur les nuisances étudiera les divers types de nuisances que l'on retrouve habituellement dans une copropriété dont, notamment, les nuisances causées par le bruit et les animaux. Ce cours proposera des méthodes efficaces pour remédier à ce type de problèmes.



**Mercredi 5 avril 2017 | 19h00 à 21h00**  
**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard  
Conférencier : Bernard Bousseau



**Les assurances en copropriété** | Les assurances en copropriété sont souvent un sujet de discussion et même de discorde au sein d'un syndicat de copropriété. Afin de bien comprendre tous les enjeux inhérents et pertinents à cet important poste de dépenses, le cours portant sur les assurances couvrira une foule d'éléments qui sauront aider les administrateurs et les gérants de syndicats de copropriété.



**Mercredi 3 mai 2017 | 19h00 à 21h00**  
**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard  
Conférencier : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



**Les charges communes en copropriété (Frais de condo)** | Après consultation de l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration du syndicat de copropriété fixe annuellement les charges communes des copropriétaires. Celles-ci sont réparties entre tous les copropriétaires, sans exception, et le calcul des charges se fait selon la valeur relative de chaque fraction détenue par les copropriétaires. De plus, les copropriétaires qui disposent et utilisent des parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges en résultant.





**Mercredi 7 juin 2017 | 19h00 à 21h00**

**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Patrick Gautreau



→ **Le plan de garantie en copropriété - Bâtiments neufs** | Réception des parties communes - Protections applicables avant la réception du bâtiment - Vice ou malfaçon - La réparation des malfaçons existantes - La réparation des vices cachés - Les réparations des vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol - Défaut de construction grave - Inspection préréception - La médiation - L'arbitrage - Exclusions du plan de garantie.



**Mercredi 6 septembre 2017 | 19h00 à 21h00**

**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Me Paul-André LeBouthillier



**Organes de décision** | Chaque copropriété est constituée en un syndicat de copropriétaires. Celui-ci est pourvu d'un conseil d'administration comptant normalement entre trois et sept administrateurs qui veillent aux opérations courantes de l'immeuble. Lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, ceux-ci ont un certains nombres de devoirs à accomplir dont, entre autres, l'élection des administrateurs qui à assurer la conservation de l'immeuble pendant leur mandat.



**Samedi 16 septembre 2017 | 08h30 à 12h00**

**Château Royal** - 33500 , boul. du Souvenir, Laval

Conférencier : Hubert St-Pierre



**Les aspects techniques en copropriété** | Le cours portant sur les aspects techniques d'une copropriété permet d'avoir un aperçu des diverses structures d'un immeuble détenu en copropriété et il présente aussi les bonnes pratiques de maintenance et de conservation de l'immeuble. / AIRES COMMUNES EXTÉRIEURES - STRUCTURES DE L'IMMEUBLE - ENVELOPPE DU BÂTIMENT - PLOMBERIE - SYSTÈMES MÉCANIQUES SYSTÈMES ÉLECTRIQUES - SÉCURITÉ - ASCENSEURS - AIRES INTÉRIEURES - PLAN DE GESTION DE L'ACTIF



**Mercredi 4 octobre 2017 | 19h00 à 21h00**

**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Me Richard Lavoie et Sylvain Clermont



**La Gérance en copropriété au Québec** | L'article 1085 du Code civil du Québec indique que l'administration courante du syndicat peut être confiée à un gérant, choisi ou non, parmi les copropriétaires et que celui-ci agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration. Le gérant joue deux rôles principaux. Il est l'exécutant des décisions du conseil d'administration et il joue un rôle de conseiller auprès des administrateurs, et ce, au niveau de l'administration générale, des finances et de la gestion technique du ou des bâtiments du syndicat.



**Mercredi 1 novembre 2017**

**ICQ** - 3755 (E), boulevard Matte, Brossard

Conférencier : Éric Massé



**Les finances et le fonds de prévoyance** | Ce cours permet aux participants de mieux comprendre les principes comptables sous-jacents à la gestion d'un syndicat de copropriété. Également, la formation met en contexte la nécessité d'avoir un fonds de prévoyance bien garni, et ce, dès les premières années d'existence du syndicat.

**Participation gratuite aux cours de formation pour les membres CondoConseils.**

# Les CONDOS Week-end

## Votre condo est-il en bon état ?

Conférenciers :



Hubert St-Pierre, Jean-François Lavigne, Me Paul-André LeBouthillier, Me Richard Lavoie et Patrick Gautreau

**L'importance d'avoir un plan de gestion de l'actif, un fonds de prévoyance réaliste suivant les besoins futurs bien évalués et un carnet d'entretien bien préparé, bonifié d'un calendrier de suivi respecté.**



Endroit : Château Royal à Laval

Date : **Samedi 29 avril 2017**

Adresse : 3500 , boul. du Souvenir Laval (Québec) H7V 1X2

## COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ | 2017

Question/Réponse



## Votre condo est-il bien géré ?



Endroit : Château Royal à Laval

Date : **Samedi 18 novembre 2017**

Adresse : 3500 , boul. du Souvenir Laval (Québec) H7V 1X2



Inscription en ligne sur [ExpoCondo.ca](http://ExpoCondo.ca)

Stationnement  
et petit déjeuner inclus

# Des recettes potpourri à mijoter



Une suggestion  
originale de la part de  
Nathalie Villeneuve  
de ConditionAir inc.

**C'est la saison hivernale qui est à nos portes et c'est le moment idéal de parfumer la maison avec un potpourri.**

**Recette :**



- 1/2 orange, en tranches
- 2 bâtons de cannelle, brises en deux
- 1/2 tasse de canneberges fraîches
- 1 c à thé de clou de girofle, entier ou moulu
- 1 c à thé de muscade

Ajouter tous les ingrédients dans un petit crockpot. Celui que j'ai utilisé était un crockpot de trempette. Remplissez le crockpot avec de l'eau environ un pouce au-dessous de la jante.

Pour un crockpot de taille régulière, je triplerais la recette. Vous pouvez également faire ce pot-pourri dans une casseroles et le mettre sur le poêle à mijoter. Je doublerais la recette d'une casserole de taille moyenne.

En peu de temps votre chez-soi sentira le bonheur! :-)



Aussi je vous propose le potpourri parfum signature de Williams-Sonoma

- 1 citron tranché
- 2 brins de romarin
- 1 c à thé de vanille

Utilisez le même principe d'eau que pour l'autre potpourri.

N'oubliez pas ; si vous avez un échangeur d'air, le moment est bien approprié de nettoyer les filtres afin de permettre une aération optimale.

*L'équipe de Conditionair vous transmet ses meilleurs vœux pour la Nouvelle Année !!* ▶





## Qui s'assemble s'assure

Obtenez-en plus pour vos assurances auto et habitation

### Une offre unique !

Avec Avantages groupe, profitez en exclusivité d'une réduction de franchise et du **remboursement équivalant à un mois d'assurance\*** lors de la souscription d'une nouvelle police d'assurance auto ou habitation auprès d'Intact Assurance.

**Appelez-nous !**



3455 De la Pinière, suite 205 Terrebonne QC J6X A1

**450 471 8804**

[patrickm@groupejette.qc.ca](mailto:patrickm@groupejette.qc.ca)

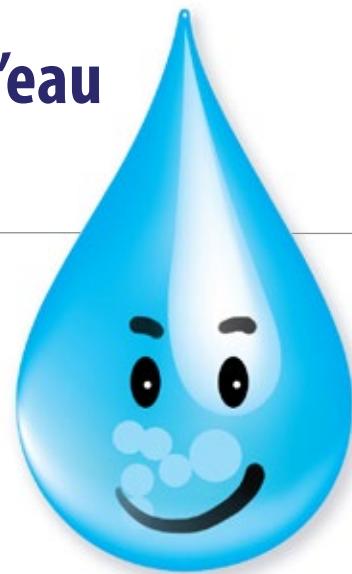
**intact**  
ASSURANCE

Repartez du bon pied.

# L'histoire d'une vilaine petite goutte d'eau (Prévenir ou guérir?)



Par Jean-François Lavigne  
Architecte OAQ PA LEED  
Membre du Conseil de l'enveloppe  
du bâtiment  
jf.lavigne@zaratelavigne.com



Voici l'histoire d'une vilaine petite goutte d'eau qui s'était retrouvée séparée de ses consœurs lors d'une précipitation de pluie abondante. Entraînée par le courant, descendant la pente abrupte d'une façade, elle se senti soudain attirée par le vide et tomba dans un trou. Plop! Soudain, elle se retrouva dans le noir, incapable d'identifier la sortie ! Elle s'écoula tant bien que mal jusqu'au premier obstacle qu'elle rencontra : c'était une pièce de bois noircie. Fait encore plus surprenant, elle entendit de nombreuses voix qui chantaient « Bienvenue ! » (C'étaient d'autres gouttes d'eau, plus âgées, qui s'étaient retrouvées prisonnières au même endroit!). Celles-ci lui expliquèrent alors qu'aucune sortie n'était prévue pour retourner à l'extérieur mais que malgré tout, l'endroit était assez douillet, car il était tapissé mur à mur de fibres roses... Cependant, l'une des gouttes plus vieilles lui expliqua qu'il fallait éviter de se faire contaminer par des bactéries cannibales et microscopiques capables de faire pourrir le bois...et de leur faire à elles, gentilles gouttes d'eau, une terrible réputation ! Mais comment échapper aux bactéries, dans cet espace obscur, non drainé et mal ventilé ?

## Et maintenant, la version scientifique de l'histoire.

L'eau de pluie s'infiltra par des joints ou microfissures dans les façades ou encore par des manques dans le scellant autour des ouvertures. Elle pénètre ainsi derrière le parement. En l'absence d'un espace d'air vide et drainé vers l'extérieur, l'eau y demeure emprisonnée. Contrairement à la croyance populaire, le scellant (calfleurage) n'est pas la barrière primaire d'étanchéité : c'est la barrière secondaire. Il faut que le panneau intermédiaire du mur et le contour des ouvertures soit protégé par un solin afin d'empêcher l'eau d'atteindre l'intérieur de la cavité murale. Il faut également que le pan-

neau intermédiaire soit protégé par une pellicule pare-intempéries étanche (qu'on appelle à tort « pare-air »).

Lorsque l'eau atteint l'intérieur de la cavité murale, le taux d'humidité devient anormalement élevé et des microchampignons se développent et détruisent la cellulose du bois. Le bois pourrit. Les moisissures prolifèrent, entraînant la dégradation de la qualité de l'air intérieur. La pourriture entraîne la perte de résistance mécanique de l'ossature des bâtiments en bois. Les dommages structuraux peuvent, dans les pires scénarios, entraîner l'effondrement de la structure.

Le « principe de l'écran pare-pluie » est assez simple finalement : permettre à l'eau infiltrée derrière le parement de retourner à l'extérieur plutôt que de causer des dommages à l'intérieur. Un exemple bien connu de ce principe touche les parements de maçonnerie : il y a normalement derrière ces parements un espace d'air qui se draine à la base par des joints vides qu'on appelle « chantepleures ».

## Prévenir ou guérir ?

Dans le contexte de la médecine, il est facile de comprendre que manger moins gras, ne pas fumer et faire de l'exercice permettent d'empêcher le développement de bon nombre de maladies et de vivre plus longtemps. Mais qu'en est-il dans le domaine du bâtiment ? Et plus spécifiquement, du bâtiment détenu en copropriété ? L'entretien périodique de l'enveloppe du bâtiment permet-il d'éviter que des pathologies dangereuses se développent dans des parties non visibles et s'aggravent au fil des ans ?

L'expérience démontre que d'investir de petites sommes régulièrement dans l'entretien et la prévention, permet d'éviter des réparations majeures nécessitant la levée de cotisations spéciales. Et si je vous posais bêtement la question : « Aimez-vous payer plus ou moins ? » vous me répondriez sûrement « Moins ! ». C'est ce qu'un programme d'entretien permet de réaliser dans les faits.



### → L'après-réception des parties communes

Les systèmes mécaniques et électriques, les ascenseurs et l'enveloppe du bâtiment (toit, murs extérieurs, fondations, espaces communs) sont usuellement inspectés après la prise de possession du bâtiment. La réception des parties communes par le syndicat de copropriété et son mandataire, expert en construction, est donc le point de départ, le moment zéro de l'inspection du bâtiment. Cet expert remettra au syndicat un Certificat d'état de l'immeuble qui détaille toutes les déficiences et non-conformités aux règlements de construction en vigueur au moment de la construction (attention aux rapports qui n'incluent pas la vérification de la conformité des travaux aux codes applicables et qui ne font seulement qu'un examen visuel!).

A partir de ce moment, il sera essentiel pour le syndicat de faire le suivi de toute déficience et réparation dans un carnet d'entretien organisé chronologiquement afin de documenter chaque travail de réparation effectué sur le bâtiment, et de planifier les travaux à venir en fonction du vieillissement des composantes du bâtiment. C'est également un outil très utile à transmettre aux prochains administrateurs afin de leur faciliter la tâche.

### L'entretien à court et à long terme

Malheureusement, il n'est pas rare de voir des syndicats qui sont diligents sur l'opération courante des composants mécaniques (par exemple bien pourvus de contrats d'entretien pour les ascenseurs, gicleurs et ventilateurs) alors que l'inspection de l'enveloppe extérieure du bâtiment n'a pas été effectuée depuis des années, et dans certains cas, depuis la prise de possession initiale. Évidemment, une infiltration lente dérange moins qu'un bris d'ascenseur. Mais dans certains cas, c'est une bombe à retardement...

Pour les bâtiments plus âgés, pour lesquels il n'y a même pas de document existant sur la réception initiale, le problème est encore plus aigu. En effet, pour faire des prédictions d'entretien, il serait utile de connaître la date de mise en place des matériaux. Le toit a-t-il été refait il y a 5, 10, 15 ans ou jamais ? Au moment de la réfection de la membrane du toit, a-t-on posé la nouvelle sur l'ancienne ? A-t-on retiré la membrane jusqu'au pontage ? Comment cela a-t-il été réalisé ? Où est le devis des travaux ? La facture ? Le calfeutrage remonte-t-il à la construction initiale ou a-t-il été refait en tout ou en partie et à quelle date ? Quel produit a été utilisé ? Y'a-t-il déjà eu une inspection des portes et fenêtres ? Des travaux d'entretien ou de remplacement ?



**VITRO—  
SERVICES**



**DES LAVAGES DE VITRES  
BIEN EXÉCUTÉS  
EN TOUTE SÉCURITÉ,  
VOILÀ NOTRE PRIORITÉ.**

Découvrez l'avantage Vitro-Services pour les copropriétés.

**[lavagedevitres.com](http://lavagedevitres.com)**

**450 466 9113 – 1 866 656 9113  
[info@vitroservices.com](mailto:info@vitroservices.com)**

Vitro-Services pour les syndicats de trois étages et moins.

→ A mesure que les composantes de l'enveloppe du bâtiment avancent en âge (on dit qu'elles approchent de la fin de leur cycle de vie), une vérification régulière permet de déclencher des réparations au moment opportun avant que le point de non-retour ne soit franchi. Ainsi la toiture devrait faire l'objet d'une inspection annuelle. Les avaloirs (drains), les solins apparents, les évents et la membrane devraient être vérifiés parce que sur le toit, les risques de dommages sont plus grands. Le scellement (calfeutrage) devrait être vérifié à tous les cinq ans si le produit de scellement utilisé est de bonne qualité. Les portes et fenêtres devraient être entretenues à tous les dix ans : les volets devraient être ajustés et lubrifiés, les coupe-froids remplacés (même s'ils ont l'air corrects).

Il est toujours préférable de faire effectuer des inspections périodiques par des experts qui n'ont rien à vendre (que leurs services) plutôt que des inspections partielles par des entrepreneurs spécialisés qui pourraient être tentés de vous proposer des remplacement hâtifs de composantes (parfois afin d'éponger le coût de leur inspection dite « gratuite »).

Bref, plus le bâtiment vieilli, plus il doit être inspecté régulièrement. L'analogie avec le corps humain est encore ici manifeste !

## **Historique des signalements et usage des parties privatives**

Il est toujours utile de comprendre l'évolution des vices de construction en analysant les signalements que les copropriétaires ont pu faire au syndicat au fil des ans. Quel est l'historique de ces signalements d'infiltrations d'eau ou d'apparition de problématiques liées aux parties communes et donc engageant la responsabilité du syndicat ? Ces signalements devraient apparaître au Carnet d'entretien. Ou étaient situées les problématiques ? Étaient-elles en relation avec la façade recevant les vents dominants et donc le plus de précipitations ? Étaient-elles en relation avec les mêmes composantes qui ont fait défaillance prématurément ? Et plus délicatement, l'usage des parties privatives peut-il avoir eu un impact négatif sur l'enveloppe du bâtiment (partie commune) ? Par exemple, par le maintien d'un taux d'humidité anormalement élevé à l'intérieur de l'unité de copropriété ? Un problème récurrent indique peut-être un mauvais diagnostic initial d'une problématique de construction. S'il faut reprendre l'analyse depuis le début, ces données (carnet et historique des signalements) seront précieuses.

Comme nous le savons tous, les administrateurs passent mais les écrits restent. ▶

© 2016 Zaraté + Lavigne Architectes Inc.





**Offre promotionnelle  
10<sup>e</sup> anniversaire  
3 ANS POUR 199 \$**

Prix régulier : **199 \$ / 2 ans** ou **149 \$ / 1 an** (taxes en sus)

Inclus **gratuitement** l'usage du service de sites Internet Condo Réseau, l'accès aux archives du magazine Copropriété Plus ainsi qu'aux vidéos des cours deformations et événements accessibles sur ExpoCondo.ca.

*Condo*  
**Conseils**

Service d'accompagnement et d'assistance téléphonique pour administrateurs et gestionnaires des syndicats de copropriété du Québec.

**7 jours sur 7 de 8h à 20h : 514.996.2233 ou 1.855.380.2233**

CondoConseils est un service de Communication CondoMarketing offert exclusivement aux administrateurs et gérants des syndicats de copropriété membres.

**Pour information, communiquez au 514 996-2233 / 1.855.380.2233  
ou par courriel à [info@condoconseils.ca](mailto:info@condoconseils.ca).**

## Voici les avantages d'être membre de CondoConseils :



> Consultations juridiques téléphoniques avec des avocats et notaires chevronnés en copropriété :

- |                               |                             |                         |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| • Me Richard Lavoie           | • Me Stéphane Audy          | • Me Mélanie Hamel      |
| • Me Raymond L'Abbé           | • Me France Deschênes       | • Me Sevgi Kelci        |
| • Me Stefania Chianetta       | • Me Jonathan Vallières     | • Me Robert Baker       |
| • Me Karl De Grandpré         | • Me Gaston Gourde          | • Me Pierre G. Gingras  |
| • Me Paul-André LeBouthillier | • Me Charles-Justin Nichols | • Me Félix B. Lebeau    |
| • Me Michel Lévesque          | • Me Bernard Jolin          | • Me Avelino De Andrade |
| • Me Gabrielle Azran          | • Me Jessica Syms           |                         |

- > Consultations auprès de nos conseillers en gestion entre 8 h et 20 h et ce, 7 jours sur 7;
- > Service de sites Internet CondoRéseau (implantation, entretien et formation de gestion du site);
- > Cours de formation pour les administrateurs de syndicats de copropriété;
- > Accès aux archives du Magazine Copropriété Plus;
- > Accès aux archives vidéos des événements sur ExpoCondo.ca;
- > Participation au Colloque annuel de la copropriété;
- > Participation à la Classique annuelle de golf de la copropriété;
- > Participation aux Condos Week-end;
- > Bottin de référencement des fournisseurs accrédités;
- > Service de fiduciaire en assurances;
- > Accès à tous les autres produits et services développés par CondoMarketing :

- |                   |                  |                   |
|-------------------|------------------|-------------------|
| • ExpoCondo.ca    | • CondoComptable | • CondoAssurance  |
| • CondoPrévention | • CondoÉnergie   | • CondoPerception |

Information : [info@condomarketing.ca](mailto:info@condomarketing.ca)

514.996.2233 • 819.439.8062

418.780.9803 • 855.380.2233

# Condo Conseils



Service téléphonique d'accompagnement et de conseils  
pour les syndicats de copropriété du Québec.

## JURISTES ET CONSEILLERS À VOTRE SERVICE



Guy Thouin  
Président



Marie-Andrée Lambert  
Directrice générale



Me Gaston Gourde  
Président, Fédération des copropriétaires du Québec



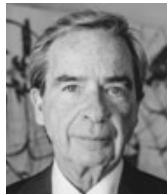
Sylvain Clermont  
Vice-président, Fédération des copropriétaires du Québec



Jean-Pascal Lafond  
Montréal



Me Félix B. Lebeau  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Pierre G. Gingras  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Stefania Chianetta  
Chianetta Avocats  
Montréal



Me Raymond L'Abbé  
LJT Avocats  
Montréal



Me Stéphane Audy  
KSA Société d'avocats  
Lévis



Me Paul-André LeBouthillier  
Montréal



Me Richard Lavoie  
Montréal



Me Charles-Justin Nichols  
Montréal



Me Bernard Jolin  
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.  
Montréal



Me Jonathan Vallières  
Montréal



Me Jessica Syms  
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.  
Montréal



Me Sevgi Kelci  
Notaire  
Montréal



Me Robert Baker  
DeBlois Avocats  
Québec



Me Michel Lévesque  
Bisaillon Lévesque & Associés Inc.  
Montréal



Me France Deschênes  
KSA Société d'avocats  
Lévis



Me Karl De Grandpré  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Gabrielle Azran  
Azran & associés avocats inc.  
Montréal



Me Mélanie Hamel  
Hamel Notaire  
Québec



Me Avelino De Andrade  
Montréal



Jean-Félix Bouchard  
Huissier  
Montréal



**GROUPE DPJL**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

## NOS AVANTAGES ASSURENT VOTRE SÉCURITÉ

Des contrats d'assurance  
adaptés aux besoins  
des syndicats de copropriétés  
et des copropriétaires



**GROUPE DPJL**  
CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

185, boul. St-Jean-Baptiste, bureau 100  
Châteauguay, QC J6K 3B4

□ 1 877 665.DPJL (3755)

Visitez notre site internet au : **www.dpjl.com**

[facebook.com/groupedpjil](https://facebook.com/groupedpjil)

**Robert A. Drouin, C.d'A.Ass, FPAA**  
COURTIER EN ASSURANCE DE DOMMAGES  
Fellow professionnel d'assurance agréé  
**Cell.** 514.978.2807 | [rdrouin@dpjl.com](mailto:rdrouin@dpjl.com)

**Isabelle Tisseur**  
COURTIER D'ASSURANCE DE DOMMAGES  
**Tél.** 450.691.9843 | Téléc. 450.691.8021 | [itisseur@dpjl.com](mailto:itisseur@dpjl.com)

## MOT DU PRÉSIDENT DE LA FCQ

En ce début d'année, permettez-moi de vous souhaiter mes meilleurs vœux pour 2017. Que cette nouvelle année soit remplie de bonheur, de joie et de paix. En 2016, votre association a été plus active que jamais en participant à différents événements et formations gratuits, recherchés par les administrateurs de syndicats de copropriété.

Vos nombreux témoignages, fort positifs, nous encouragent à continuer et à couvrir encore davantage l'ensemble des régions du Québec. À cet égard, surveillez les prochaines parutions pour connaître les dates et les endroits des événements et formations.

Comme vous le savez, votre fédération est une entité incontournable du marché de la copropriété et elle vous représente auprès des instances gouvernementales afin de défendre vos intérêts. En 2016, nous avons continué de nous faire entendre auprès du gouvernement provincial afin de nous enquérir de l'état d'avancement des modifications législatives en matière de copropriété. Malheureusement, et ce, depuis maintenant plusieurs années, nous ne voyons toujours rien poindre à l'horizon.

Comme des élections se tiendront à l'automne 2018, il semble plus qu'incertain que l'actuel gouvernement se lancera dans une telle démarche avant la prochaine échéance électorale. Nous le déplorons vivement. Nous espérons sincèrement nous tromper et, qui sait, nous aurons peut-être une agréable surprise au cours des prochains mois.



Me Gaston Gourde  
Président

**SC-PIERRE & ASSOCIES**  
SCIENCE DU BÂTIMENT

### INSPECTION FAÇADES ET PARCS DE STATIONNEMENT

L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT NOUS TIENT À COEUR !

LA NOUVELLE RÈGLEMENTATION DE LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC (RBQ) OBLIGE L'INSPECTION des façades de bâtiments en hauteur par un ingénieur ou un architecte et l'inspection des parcs de stationnement étagé par un ingénieur.

#### UN SERVICE DE PREMIÈRE QUALITÉ

- Inspection
- Rapport avec recommandations
- Certificat de sécurité

**514.596.1992 • [www.stpierreassocies.com](http://www.stpierreassocies.com)**

9001, boul. de l'Acadie, suite 602, Montréal (Québec) H4N 3H7

Rapport d'état d'immeuble • Étude de fonds de prévoyance  
Consultant en coûts • Analyse financière • Expertise • Mécanique/Électrique  
Plans et devis • Surveillance des travaux • Carnet d'entretien



# CONDO réseau

**Sites Internet gratuits pour  
syndicats de copropriété**

**Saviez-vous** que CondoRéseau est un service exclusif de sites Internet pour condos offert **SANS FRAIS** aux syndicats de copropriété et associations de copropriétaires de condos membres de CondoConseils. Un outil de partage d'information pratique pour tous les administrateurs, copropriétaires et locataires.

Un réseau toujours grandissant avec maintenant plus de **600 syndicats** de copropriété inscrits, soit plus de **40 000 unités de logement** et plus de **85 000 copropriétaires**.

## LE REGISTRE COMPLET DE VOTRE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

- Implantation et mise en ligne du site par CondoMarketing.
- Formation sans frais pour l'administration du site.
- Entretien et mises à jour régulières des fonctionnalités réseau.
- Mise à jour des informations du membre effectuée en ligne par le copropriétaire lui-même.
- Consultation des archives et documents de gestion du syndicat.
- Nouvelles, informations, notes d'entretien, etc.
- Envoi personnalisé de courriels par groupe ou choix de membres sélectionnés.
- Envoi automatisé de courriels lors des ajouts de documents, procès-verbaux, etc.
- Accès aux archives du magazine Copropriété Plus du Québec par tous les membres inscrits au site.
- Accès aux vidéos des événements et cours de formation en ligne sur ExpoCondo.ca.
- Participation gratuite des copropriétaires aux Condos Weekend et Colloques annuels de la Copropriété (**inscription sur [ExpoCondo.ca](#)**)



**Pour information : 514.380.8398 / 418.780.9803 / 819.439.8062**

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

# L'importance d'une documentation de support



Par Sébastien Picard T.P.  
Technologue professionnel en  
évaluation  
Eximmo Montréal



Lorsque vient le temps de faire des travaux ou diverses études (fonds de prévoyance, problématique avec le bâtiment, rapport de valeurs assurables, etc.) sur un immeuble en copropriété, il arrive fréquemment que de l'information ou des documents importants soient manquants.

Il est important pour un entrepreneur ou un professionnel d'avoir accès à toute l'information disponible pour pouvoir avoir un portrait global de la propriété et ainsi effectuer son travail convenablement. L'information se retrouvera dans les divers plans du bâtiment et au travers de documents tels que la déclaration de propriété ou encore les divers rapports antérieurs de professionnels que le Syndicat pourrait posséder (rapport d'inspection, valeur assurable, fonds de prévoyances, etc.). Il est primordial pour un Syndicat de se procurer et de garder ces documents pour pouvoir gérer adéquatement la copropriété.

Un des premiers constats qui est fait lors d'échange avec les représentants des syndicats, c'est qu'ils n'ont pas les plans de leurs immeubles en leur possession ou qu'ils sont dans l'impossibilité de les obtenir. Si dans un immeuble de quatre copropriétés la complexité est moindre que dans un immeuble d'une centaine de copropriétés, les plans complets ne sont pas sans importance, que ce soit pour localiser un système mécanique, établir la composition des murs ou de planchers ou encore pour faire un relevé des portes et fenêtres.

Dans le cas d'un bâtiment neuf, le Syndicat doit exiger que l'entrepreneur ou l'architecte lui remette une copie complète des plans et devis. Pour un bâtiment déjà existant, il est toujours possible de faire des recherches auprès de l'entrepreneur ou de l'architecte qui a construit l'immeuble, mais cela pourrait être plus fastidieux. L'autre option, qui s'offre au Syndicat pour récupérer les plans de leur immeuble, serait de s'adresser au Service des permis de construction de leur Ville, puisque celui-ci exige les plans pour octroyer les permis de construction aux entrepreneurs. Il pourrait toutefois y avoir des frais pour effectuer une recherche et pour obtenir une co-

pie des plans, et ce, même si certaines villes ne garantissent pas nécessairement les résultats. Les frais pour effectuer de telles recherches pourraient tourner autour d'une cinquantaine de dollars, dépendamment des villes. Elles pourraient également exiger des frais pour imprimer ou transférer les fichiers sur un support informatique. Les frais pourraient être d'environ quatre à cinq dollars par feuille imprimée ou transférée sur un support informatique.

Lorsque les plans sont disponibles auprès des copropriétaires, ils sont souvent en format numérique ou en format papier dans les immeubles plus anciens. Les formats papier sont généralement plus encombrants que les formats numériques et peuvent se dégrader avec le passage du temps. Il est donc préférable de faire numériser ses plans pour pouvoir les conserver et les consulter plus facilement. Les imprimeurs offrent généralement ce service, moyennant un coût au pied carré de la feuille numérisée.

Pour un Syndicat, il est également possible d'obtenir des plans de cadastre de leurs immeubles au Registre foncier du Québec. Ces plans peuvent offrir une quantité d'informations sur les superficies et les unités du bâtiment. Les plans de cadastre plus anciens sont généralement plus détaillés et pourraient inclure les élévations des façades et de l'information sur les balcons, les terrasses et les divers locaux du Syndicat.

Outre les plans et les plans de cadastre, plusieurs autres documents sont nécessaires pour la gestion de la copropriété telle que les divers rapports d'inspection émis par des professionnels : les rapports de fonds de prévoyance, rapport d'inspection émis pour diverses problématiques, etc. Le Syndicat devrait également avoir tous les budgets, les états financiers et les procès-verbaux des assemblées de copropriétaire en sa possession de façon ordonnée et y avoir accès facilement.

Il est aussi important de créer des registres dans lesquels on consigne tous les événements importants de la copropriété. Que ce soit au niveau des travaux effectués par le Syndicat sur le bâtiment ou des actions prises par celui-ci dans di-



**Il faut surtout se rappeler que tous les documents relatifs à la copropriété appartiennent au Syndicat et non pas à un de ses membres.**

→ verses situations, et ce, dans le but de créer un historique de l'immeuble. Cet historique pourrait être très utile dans le cas où le Syndicat devrait faire la demande pour une étude de fonds de prévoyance. Ceci est également vrai dans le cas d'un litige entre copropriétaires, avec un fournisseur de service ou avec un concepteur de l'édifice où il pourrait permettre d'avoir une chronologie des événements.

Pour éviter d'égarer des documents (décès d'un administrateur, conflit, déménagement, etc.), il est fortement suggérer au Syndicat d'entreposer les documents dans un endroit neutre, comme par exemple un bureau dans la copropriété, un placard ou même un serveur sur Internet pour ceux qui ont les fichiers en version électronique. Il faut surtout se rappeler que tous les documents relatifs à la copropriété appartiennent au Syndicat et non pas à un de ses membres. On a vu des cas où d'anciens administrateurs en conflit avec le Syndicat ne voulaient pas remettre les documents au Syndicat. Un administrateur pourrait également oublier de remettre les documents lors de son déménagement. La maladie ou le décès d'un administrateur pourrait aussi créer des situations où les documents pourraient se perdre. Les personnes qui seraient en charge de gérer les affaires du malade ou du défunt pourraient ne pas être en mesure de localiser lesdits documents.

En résumé, le Syndicat se doit donc de bien structurer l'information qu'il possède sur son bâtiment et d'aller acquérir l'information qui lui manque pour pouvoir avoir un portrait global de la propriété qu'il administre. ▶

**Assainissement**

**Nettoyage**

**Graffitis**

450 468-0577

**groupe**

**TANDEM.net**

**service après sinistre inc.**

# Tremblement de terre : êtes-vous assurés ?



Par Élisabeth Saint-Jacques  
Agente en assurance de dommages  
Assurances Cité inc.  
Cabinet en assurance de dommages



Si un tremblement de terre se produisait demain (touchons du bois) et que votre maison est endommagée par la secousse, qui couvrira le coût des dégâts?

## Le trois quarts des Québécois vivent dans des zones à risque moyen ou élevé de tremblement de terre.

Si vous êtes comme 56 pour cent des Canadiens interrogés lors d'un récent sondage réalisé par Square One - vous pourriez penser que le gouvernement paie la facture. Faux. Sauf si vous avez la couverture Tremblement de Terre sur votre police d'assurance habitation, et le coût sort de votre poche.

« Une majorité croit à tort que le gouvernement fournit une aide financière pour les dommages du tremblement de terre », a déclaré Daniel Mirkovic, président de Square One. « Il y a quelques idées fausses qui doivent être prises en compte. »

Parce que les dommages dus au tremblement de terre sont assurables - contrairement à d'autres catastrophes comme les inondations terrestres - les propriétaires et les locataires ne sont pas admissibles à l'aide du gouvernement.

## Est-ce que la couverture Tremblement de terre vaut la peine?

Beaucoup de propriétaires et locataires québécois peuvent éviter des dommages du tremblement de terre, en supposant que les chances d'un tremblement de terre de dommages se produisant sont faibles. Une étude 2013 commandée par le Bureau d'assurance du Canada (BAC) a constaté que dans deux des tremblements de terre "hot spots" du Canada - en Colombie-Britannique, au large de la côte ouest de Vancouver, et au Québec, en commençant sous le fleuve Saint-Laurent - 55 pour cent (BC) et 96 pour cent (Québec) n'a pas l'assurance de tremblement de terre.

Quelle est la juste probabilité qu'un tremblement de terre de se produire? Il est plus probable que vous pouvez penser. Selon Ressources naturelles Canada, il y avait 195 tremblements de terre à travers le pays entre le 1er août et 25 de cette année seulement.

## Combien coûte-t-elle l'assurance Tremblement de terre?

Le coût de l'ajout couverture du séisme à votre police d'assurance habitation existe varie à travers le pays et dépend à la fois la limite et la franchise choisie. L'emplacement de votre foyer est important; le prix est plus élevé dans les zones à risque élevé.

Square One propose les estimations annuelles suivantes de la prime pour l'assurance tremblement de terre dans diverses villes canadiennes, sur la base d'une maison de 300.000 \$ et son contenu.

Toronto, ON : 15 \$  
Winnipeg, MB : 25 \$  
Montréal, QC : 178 \$  
Edmonton, AB : 284 \$  
Halifax, NS : 313 \$  
Vancouver, Colombie-Britannique : 332 \$  
Richmond, BC : 515 \$

L'assurance tremblement de terre couvre généralement les coûts de la perte ou de dommages causés à votre maison et son contenu résultant de l'agitation de la terre - ne se déclenche pas, des explosions ou des dommages du tsunami qui peuvent se produire à la suite d'un tremblement de terre.

Pour vous assurer de votre sécurité, et prendre la bonne décision si l'ajout de l'avenant Tremblement de Terre vous était favorable, je vous conseille de visiter le site de Séisme Canada, pour voir les cartographies d'activités séismiques de votre région. ▶



# DÉCOUVREZ NOTRE PROGRAMME D'ASSURANCE POUR LES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

POUR VOS ASSURANCES, JE NE VOUS LAISSE JAMAIS SEUL

**Faites affaire avec une équipe d'agents spécialisés** en assurance des syndicats de copropriété, accessibles et soucieux de vous aider à répondre pleinement aux besoins d'assurance de votre copropriété

**Bénéficiez d'une couverture d'assurance personnalisée et d'une tarification adaptée** aux besoins particuliers des syndicats de copropriété

**Profitez de l'étalement des paiements** sur la durée du contrat sans frais de gestion ni intérêts

**Comptez sur un service de réclamations disponible en tout temps**

**Appelez-moi,**  
je vous conseillerai avec plaisir!

**Assurances Cité inc.**  
Cabinet en assurance de dommages

**514 219-7916**  
[assurancescite.com](http://assurancescite.com)

Affilié à :

  
**La Capitale**  
Assurances générales

En tout temps, seul le contrat d'assurance précise les clauses et modalités relatives à nos protections.  
Certaines conditions et exclusions s'appliquent.



# Modification de l'ordre du jour en copropriété divise



Par Me Karl De Grandpré  
Azran & Associés Avocats inc.

Au moins une fois par année, le conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires a l'obligation de convoquer une assemblée générale.

À cet effet, un avis de convocation pour ladite assemblée est alors transmis à l'ensemble des copropriétaires dans les délais prévus et en fonction des modalités inscrites dans la déclaration de copropriété.

Cet avis doit être accompagné, le cas échéant, des documents, pièces et états suivants : le bilan, l'état des résultats de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances, le budget prévisionnel, le rapport du vérificateur (lorsque stipulé dans la déclaration), de tout projet de modification à la déclaration de copropriété et d'une note sur les modalités essentielles de tout contrat proposé et de tous les travaux projetés.

En plus de ces documents, l'avis de convocation doit être accompagné d'un ordre du jour, lequel énoncera chacune des questions qui seront soumises aux copropriétaires lors de la rencontre. Tel que nous le verrons ultérieurement, cet ordre du jour peut être sujet à des modifications, le tout selon les dispositions prévues au *Code civil du Québec*.

## Ordre du jour

L'ordre du jour est habituellement joint à même l'avis de convocation, suite aux informations indiquant la date, l'heure et le lieu où l'assemblée des copropriétaires aura lieu.

Bien qu'il puisse toujours y avoir des variations selon ce qui sera discuté lors de la rencontre annuelle, l'ordre du jour comporte normalement les sujets suivants :

- Ouverture de la séance;
- Élections des officiers de l'assemblée;
- Lecture et adoption de l'ordre du jour;
- Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale annuelle de l'année précédente;
- Rapport du conseil d'administration;
- Présentation des états financiers;
- Présentation et consultation des copropriétaires sur le budget prévisionnel;
- Approbation et/ou vote quant à un règlement qui serait présenté;
- Élection des administrateurs;

- Varia;
- Levée de l'assemblée.

Au moment de l'assemblée annuelle, les questions qui sont indiquées à l'ordre du jour sont les seuls sujets qui seront traités. Ainsi, on ne pourra pas délibérer sur d'autres questions que celles inscrites, à moins que tous les copropriétaires qui devaient être convoqués ne soient présents et/ou représentés par procuration et que ces derniers consentent à l'ajout apporté.

Toutefois, il est possible pour un copropriétaire de faire un ajout afin de soumettre une nouvelle question.

## Modification à l'ordre du jour

Conformément à l'article 1088 du *Code civil du Québec*, « *tout copropriétaire peut, dans les cinq jours de la réception de l'avis de convocation, faire inscrire toute question à l'ordre du jour. Avant la tenue de l'assemblée, le conseil d'administration avise par écrit les copropriétaires des questions nouvellement inscrites* ».

La première obligation exigée par cette disposition est que la demande soit effectuée dans le délai de cinq jours. Ce délai débute à partir du moment où le copropriétaire reçoit l'avis de convocation, et non pas à partir du moment de son envoi par le Syndicat. L'importance d'utiliser un moyen permettant une preuve de réception, telle que la délivrance de main à main ou le courrier recommandé, prend ainsi toute son importance afin d'éviter tout conflit potentiel.

De plus, la demande doit être faite par écrit et être formulée de manière claire. Il ne suffit donc pas de marquer un simple commentaire ou un mot unique, mais bien de formuler une question dont tous les gens pourront aisément en comprendre la portée.

Par ailleurs, seul un copropriétaire peut exiger un ajout à l'ordre du jour.

Également, l'article 1088 du *Code civil du Québec* spécifie bien que c'est une question qui peut être inscrite à l'ordre du jour. L'ajout doit donc nécessairement impliquer la tenue d'un vote par l'assemblée. À défaut, le sujet amené par le copropriétaire pourra être simplement débattu au point intitulé « varia » déjà prévu à l'ordre du jour, soit le moment où les questions diverses qui n'impliquent pas de vote sont discutées.

À cet effet, c'est au copropriétaire et non aux administrateurs que vient l'obligation de joindre à sa demande les documents →

→ pertinents et nécessaires à la tenue du vote. Si celui-ci souhaite adopter ou modifier un règlement déjà existant, il devra alors soumettre un projet de modification qui permettra à l'ensemble des copropriétaires de bien comprendre ce sur quoi on leur demandera de voter lors de l'assemblée.

Sur la base des conditions énoncées ci-avant, le Syndicat doit donc évaluer la demande reçue et ainsi déterminer si celle-ci est conforme à la loi.

Dans l'optique où la demande est incomplète, imprécise, hors délai et/ou non pertinente pour la copropriété, le Syndicat doit alors aviser par écrit le copropriétaire que sa demande ne sera pas ajoutée à l'ordre du jour, à moins que des correctifs ou précisions ne soient apportés dans les délais requis. Si toutefois la demande est adéquatement formulée, le Syndicat doit alors modifier l'ordre du jour qu'il avait déjà transmis aux copropriétaires et les aviser par écrit en leur transmettant un nouvel ordre du jour, avec tout nouveau document, le cas échéant. Bien entendu, cette intervention doit se faire avant la date prévue pour l'assemblée des copropriétaires.

Enfin, les coûts occasionnés pour ce nouvel envoi sont à la charge de la copropriété.

## Conclusion

La convocation d'une assemblée des copropriétaires constitue une opération bien exigeante pour les administrateurs considérant la charge de travail requise et la préparation des documents afférents à cette rencontre.

Or, il est important de comprendre qu'entre la préparation de l'ordre du jour et la tenue de l'assemblée, il y a une période où les copropriétaires peuvent se manifester afin de soumettre des questions qui auraient pu échapper au Syndicat.

Ce dernier a ainsi le devoir d'analyser chaque demande de manière neutre, et ensuite procéder, lorsque tout a été effectué en bonne et due forme, aux amendements demandés à l'ordre du jour afin de respecter la volonté des copropriétaires.

Il ne faut jamais oublier que la vie en copropriété nécessite une coopération constante entre tous, notamment les administrateurs et les copropriétaires, afin que chaque personne puisse avoir son mot à dire dans les opérations communes reliées à l'immeuble. ▶



## Avocats & procureurs

[ Un pilier d'excellence ]

Copropriété

Litige civil & commercial

Droit de la construction

Droit immobilier

Droit matrimonial

Droit corporatif

**www.azranassocies.com**

**541.499.2010**

Courriel : gazran@azranassocies.com

Téléc. : 514.499.2979

400, rue Saint-Jacques O., bureau 500, Montréal (Québec) H2Y 1S1



BATIMEX oeuvre dans le domaine de l'inspection et de l'expertise technique de bâtiment depuis plus de 10 ans.

**RÉSIDENTIEL – CONDOMINIUM – INSTITUTIONNEL – COMMERCIAL – INDUSTRIEL**

**Nous sommes fiers de notre équipe : technologues, ingénieurs et inspecteurs en bâtiment.**

**De par son expertise, notre équipe professionnelle a su se démarquer de la compétition en offrant des services professionnels dans les domaines suivants :**

- Inspection de bâtiment · Expertise technique en vice-caché et de construction
- Services ingénierie · Fonds de prévoyance / préréception · Inspection préachat / prévente
- Inspection qualité d'eau · Inspection qualité de l'air · Moisissure · Ocre ferreuse · Piézométrie · Pyrite
- Inspection de drain par caméra fibreoptique · Gérance de projets
- Évaluation des dommages causés par sinistres (eau/feu)

**CENTRE D'APPEL OUVERT 24h/24h 7/7  
1-888-375-4641**

162, rue Cowie, bureau 101, Granby (Qc) J2G 3V3



# Aspects légaux de l'établissement d'un fonds de prévoyance



Me Jonathan Vallières  
Consilium Services juridiques, s.n.

De nombreux syndicats de copropriété me consultent pour avoir des conseils sur le recouvrement du paiement d'une cotisation spéciale auprès de copropriétaires récalcitrants. Bien que c'est avec plaisir que je les aide, dans la très vaste majorité des cas, si le fonds de prévoyance du syndicat avait été établi conformément aux dispositions du Code civil du Québec, aucune cotisation spéciale n'aurait été nécessaire.

En effet, beaucoup d'administrateurs s'arrêtent aux dispositions de l'article 1072 du Code civil du Québec qui prévoit que la contribution au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Sur cette base, certains administrateurs constituent le fonds de prévoyance en y déposant simplement 5% des sommes totales reçues à titre de contribution aux charges communes.

*« 1072. Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.*

**La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes.** Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

*Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.»*

Or, les 5 % de contribution au fonds de prévoyance ne sont que le minimum exigé par le Code civil du Québec et ne se veulent pas une norme applicable à tous les syndicats sans considération des particularités de celui-ci.

L'article 1071 du Code civil du Québec vient établir les balises en fonction desquelles le fonds de prévoyance doit être cal-



culé, c'est-à-dire en « fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes ».

*« 1071. **Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat.** »*

Afin de vous permettre d'avoir un exemple concret de la manière dont doit être établi un fonds de prévoyance, j'ai demandé à Marc-André Gougeon, évaluateur agréé, de préparer l'exemple que vous trouverez dans les paragraphes qui suivent.

→ **Aspects comptables de l'établissement d'un fonds de prévoyance, par Marc-André Gougeon**

Bon nombre d'indicateurs peuvent nous guider dans l'élaboration du fonds de prévoyance et l'équilibre de ce dernier. Bien que plusieurs méthodes financières existent afin de calculer et de définir la suffisance d'un fonds de prévoyance, la règle d'or consiste à choisir celle étant la plus appropriée au sujet.

Il faut donc comprendre qu'un fonds de prévoyance est l'équivalent d'une réserve de remplacement et que son objectif premier est d'accumuler les liquidités nécessaires pour qu'au moment venu, les sommes requises soient disponibles. Les cotisations au fonds de prévoyance doivent être accumulées au fil des mois et des années afin de servir uniquement pour les réparations majeures des parties communes ou pour leur remplacement.

Deux volets constituent la base d'une étude du fonds de prévoyance. Premièrement, suite à une inspection visuelle de l'immeuble, il faut réaliser un inventaire des composantes qui inclut la durée de vie utile théorique de chacune d'elles et, deuxièmement, faire une projection financière basée sur les valeurs de remplacement des composantes. Une telle projection servira à déterminer les annuités (ou flux monétaires fondamentaux) requises pour que les sommes accumulées soient suffisantes afin d'assurer la pérennité de l'immeuble (réparation et remplacement).

À cela s'ajoute la stratégie de financement que devra privilégier le syndicat afin d'assurer la réalisation de son plan financier. Les stratégies les plus utilisées sont celles généralement établies selon une base de cotisations égales ou un plan de cotisation quinquennal. ▶



- Droit de la construction
- Droit des copropriétés
- Litige civil et commercial
- Droit corporatif
- Droit commercial
- Recouvrement

**438.394.6151**

[www.consiliumavocats.com](http://www.consiliumavocats.com)

Courriel : [info@consiliumavocats.com](mailto:info@consiliumavocats.com) Télec. : 438.384.6151  
5266, boulevard Saint-Laurent, Montréal (Québec) H2T 1S1

# La location à court terme en copropriété divise



Me Adèle Poirier, avocate  
Me Simon Chénard, avocat  
Langlois avocats

À la suite de la recrudescence des plates-formes promouvant et facilitant la location à court terme, telles AirBnB, VRBO, HomeAway et plusieurs autres, nous assistons à la multiplication des litiges, jugements, articles et mythes relatant les horreurs vécues par certains locataires (et leurs voisins) dans le cadre de la location à court terme. Ceci devrait favoriser et inciter les copropriétaires et leur syndicat de copropriété à réfléchir aux impacts pouvant découler de la location à court terme d'unités de copropriété et, au besoin, de la mise en place de mesures de prévention et d'encadrement.

Comme il est possible de le constater à la lumière de la jurisprudence sur le sujet, la location à court terme d'unités de copropriété peut entraîner de nombreux désagréments et causer d'importants troubles de voisinage. En effet, les différents copropriétaires d'un même immeuble ne sont pas seulement voisins; ils profitent et partagent aussi maints espaces communs. Les histoires de fêtes tardives et d'abus de locataires entraînant non seulement des bruits excessifs, mais aussi parfois la souillure, voire la dégradation des unités louées et des espaces communs sont nombreux. Par ailleurs et de façon moins extrême, la seule augmentation de la circulation dans l'immeuble et de l'utilisation de certains espaces communs, telles les terrasses et piscines, est susceptible de causer un désagrement aux copropriétaires d'un immeuble autrement calme.

Afin d'éviter ces désagréments, les copropriétaires devraient se concerter afin de déterminer s'il y a lieu de modifier le règlement de l'immeuble afin de prohiber ou d'encadrer de telles locations à court terme. Dans ce cas, il pourrait être opportun d'en profiter pour y ajouter une clause pénale visant à décourager de potentiels copropriétaires contrevenants.

Quant à la modification du règlement de l'immeuble, le Code civil du Québec prévoit qu'on « ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation ». Ainsi, il sera important de revoir dans ce contexte la destination



de l'immeuble, telle que prévue à la déclaration de copropriété, ainsi que sa situation et ses caractères particuliers, et ce, avant de modifier le règlement de l'immeuble afin de restreindre ou de prohiber le louage à court terme.

Si, toutefois, les copropriétaires souhaitent autoriser la location à court terme, il serait pertinent de vérifier si cette utilisation est permise par le règlement municipal de zonage applicable. Le syndicat de copropriété devrait par ailleurs vérifier auprès de son assureur que les assurances qu'il a souscrites sur l'immeuble couvrent les risques associés aux locations à court terme de parties privatives et en vérifier l'effet sur le coût des primes payables, et ce, avant de déclarer que ce genre de pratique est autorisé dans l'immeuble.

**Par ailleurs, le syndicat de copropriété devrait s'assurer que les copropriétaires louant leur unité ou leurs unités à court terme respectent leur obligation de notifier au syndicat de copropriété la location de leur partie privative, tel que prévu au Code civil du Québec<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> Code civil du Québec, (RLRQ, chapitre CCQ-1991), article 1056

→ Par ailleurs, le syndicat de copropriété devrait s'assurer que les copropriétaires louant leur unité ou leurs unités à court terme respectent leur obligation de notifier au syndicat de copropriété la location de leur partie privative, tel que prévu au Code civil du Québec<sup>2</sup>.

Nous croyons également opportun de rappeler que le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique prévoit à son premier article que « Constitue un établissement d'hébergement touristique<sup>3</sup> tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours, à des touristes sur une base régulière lors d'une même année civile et dont la disponibilité de l'unité est rendue publique. » (nos soulignés)

Ainsi, un copropriétaire louant régulièrement à des touristes une ou plusieurs unités de copropriété lui appartenant, pour de courtes durées, par l'entremise d'une plate-forme telle Airbnb, ou par simple annonce dans le journal, se retrouve en fait à exploiter un établissement d'hébergement touristique et est donc assujetti à plusieurs obligations législatives. Ces obligations sont notamment l'obtention d'une attestation de classification, laquelle devra être affichée à la vue du public à l'entrée principale de l'établissement, la conformité de l'usage projeté de l'unité avec la réglementation municipale d'urbanisme et la détenion d'une assurance responsabilité civile d'un montant minimum de 2 000 000 \$ par événement, couvrant les risques liés à l'exploitation de l'établissement d'hébergement touristique.

Nul ne doute que la plupart des locations à court terme par des copropriétaires ne sont pas faites en respect des obligations législatives ci-haut mentionnées, ce qui pourrait exposer le locateur à court terme à des amendes extrêmement salées<sup>4</sup>. ▶

2 Code civil du Québec, (RLRQ, chapitre CCQ-1991), article 1056

3 Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2, r. 1)

4 Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2), articles 36.1 et suivants

# Assainissement

## Nettoyage Chutes, salles et conteneurs à déchets

450 468-0577



 **groupe**  
**TANDEM**.net  
**service après sinistre inc.**

# Vérification obligatoire des façades des bâtiments : comprendre avant d'accepter une offre de services



Par Daniela Petruian, Ing.,  
M.Eng., MBA  
Présidente  
Consultants Facades Plus

Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, règlement qui impose l'inspection des façades et influence de manière significative les budgets actuels et de prévoyance des gestionnaires et des copropriétaires d'immeubles, est entré en vigueur le 18 mars 2013.

Depuis cette date tous les bâtiments de 5 étages et plus doivent présenter un rapport de vérification de leurs façades à chaque 5 ans, signé par un ingénieur ou un architecte. Le sujet est technique et demande des éclaircissements. Dois-je prévoir mon budget pour cette année ? À quoi s'attendre ? Est-ce une vérification destructive ? Quel budget prévoir ? ... en voici des questions que nous essayons de démystifier pour vous. Les sujets sont donc regroupés comme suit :

- Est-ce mon immeuble soumis à cette norme ?
- Vérification ou inspection ?
- En quelle année mon immeuble devra-t-il subir cette vérification ?
- Comment se retrouver entre la vérification technique, les exigences légales et les recommandations de la Régie du bâtiment ?
- Le coût d'une inspection

## 1. EST-CE MON IMMEUBLE SOUMIS À CETTE NORME ?

**Premièrement, qu'est-ce une façade, selon la loi ?**  
La Régie du bâtiment du Québec dans son « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades » détermine la portée du terme « façade » par cette définition :

« Façade : Le revêtement des murs extérieurs d'un bâtiment et tous les accessoires, équipements électriques ou mécaniques

et autres objets permanents ou temporaires reliés à ces murs, comme les cheminées, les antennes, les mâts, les balcons, les marquises ou les corniches. »

### Ai-je un bâtiment de 4 ou de 5 étages ?

Vous êtes propriétaire ou copropriétaire d'un immeuble qui compte selon vous 4 étages, mais 5 selon votre voisin. Comment est-ce possible ? C'est simple : vous avez compté le rez-de-chaussée qui est hors-sol sur la moitié de la surface de plancher et votre voisin, non. De la même manière, de diverses situations peuvent donner lieu à de diverses interprétations.



Afin de ne pas laisser trop de place au jugement personnel, la Régie du bâtiment a publié un « Guide explicatif des exigences d'entretien des façades » dans lequel elle accorde une place spéciale à la section I.2 « Façades visées par le règlement ».

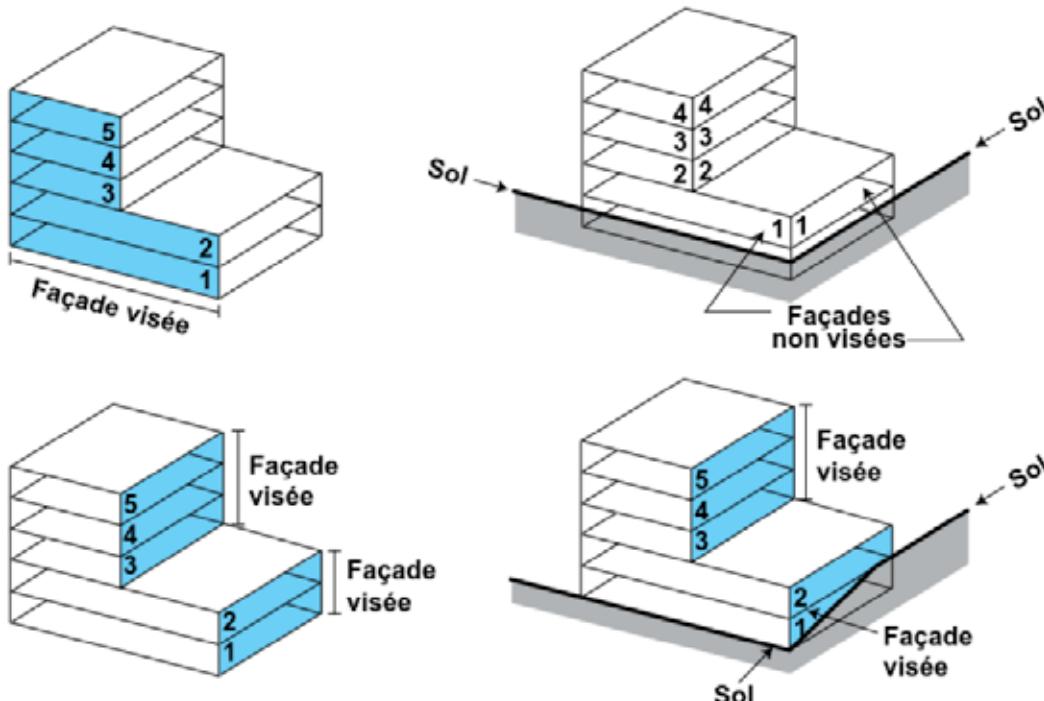
Voici les situations qui exigent que votre bâtiment soit soumis à la vérification des façades :

- Au moins une façade compte 5 étages complets ou plus hors sol (ex. un bâtiment construit en pente qui aurait 2 étages vers la « montagne » et 5 étages vers la « vallée »);
- La géométrie des étages n'est pas un facteur de décision : les 5 étages sont comptés même s'il y a des étages en retrait ou de longueur/largeur différente que les étages inférieurs;
- Un étage enfoui à moitié sur toute la longueur du bâtiment (« demi-sol ») ne compte pas dans le calcul des étages;
- Un étage enfoui partiellement, mais qui montre la hauteur hors-sol normale d'un étage à au moins un endroit, compte dans le calcul du nombre d'étages.



## → I.2 Façades visées par le règlement

Les dispositions du Code de sécurité relatives à l'entretien de façades s'appliquent à tout bâtiment assujetti à la section II du chapitre VIII – Bâtiment du Code de sécurité et dont au moins une façade compte 5 étages ou plus hors sol (voir schémas).



## 2. VÉRIFICATION OU INSPECTION ?

Vous voyez ces deux termes défiler devant vos yeux à chaque fois que le sujet est atteint. Qui parle de quoi : vérification, inspection ... ou peut-être les deux ? Il s'agit d'une terminologie qui est souvent confondue. Au bénéfice de tous, la nuance est assez fine, mais elle existe : la loi demande une vérification. Cette vérification est obtenue en effectuant une inspection. En d'autres mots la vérification est le résultat recherché, tandis que l'inspection est l'activité technique requise pour obtenir le résultat.

## 3. EN QUELLE ANNÉE MON IMMEUBLE DEVRA-T-IL SUBIR CETTE VÉRIFICATION ?

La première étape de décision est franchie. Conclusion ? Disons que votre immeuble est soumis à ces exigences légales. Il est important maintenant de savoir quelle est VOTRE date limite pour vous conformer à la loi. L'article 382 dudit règlement échelonne sur les premiers 5 ans (2013-2018) les bâtiments, selon leur année de construction, pour ensuite exiger l'inspection des façades à chaque 5 ans de la date du dernier rapport. Basé sur cet article, nous avons créé un tableau pour vous aider à fixer votre date limite du rapport de vérification :

**ÉRIC LE COUÉDIC INGÉNIEUR**  
SPÉCIALISTE EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

**Eric Le Couédic, ing.**  
Président

4 - 2150 Lajoie, Sherbrooke (Québec) J1J 2B5  
Tél.: 514 668 6100 | ericlc@hotmail.com

**Eric Le Couédic** a évalué plus de 500 entreprises pour un potentiel d'économies d'énergie estimées à 16,3 M\$ annuellement. Il a contribué directement à la réalisation de près de 200 projets, qui ont généré plus de 5 M\$ d'économies annuellement et un total d'appui financier de 9 M\$.

**Voici sommairement ses champs d'expertise :**

- Analyse des factures d'énergie;
- Audit énergétique (éclairage, ventilation, chauffage, climatisation,...etc);
- Bilan aéraulique;
- Analyse de ventilation;
- Estimation des projets d'économies d'énergie.

→ Année courante (mars) Année de construction applicable pour l'inspection

2014	2004					
2015	avant 1968	2005				
2016	entre 1969 et 1988	2006				
2017	entre 1989 et 1998	2007				
2018	entre 1999 et 2003	2008				
2019	avant 1968	2005	2009			
2020	entre 1969 et 1988	2006	2010			
2021	entre 1989 et 1998	2007	2011			
2022	entre 1999 et 2003	2008	2012			
2023	avant 1968	2005	2009	2013		
2024	entre 1969 et 1988	2006	2010	2014		
2025	entre 1989 et 1998	2007	2011	2015		
2026	entre 1999 et 2003	2008	2012	2016		
2027	avant 1968	2005	2009	2013	2017	
2028	entre 1969 et 1988	2006	2010	2014	2018	
2029	entre 1989 et 1998	2007	2011	2015	2019	
2030	entre 1999 et 2003	2008	2012	2016	2020	
2031	avant 1968	2005	2009	2013	2017	2021
2032	entre 1969 et 1988	2006	2010	2014	2018	2022
2033	entre 1989 et 1998	2007	2011	2015	2019	2023
2034	entre 1999 et 2003	2008	2012	2016	2020	2024

Pour les nouveaux bâtiments construits après l'adoption de ce règlement un rapport de vérification doit être obtenu au plus tard le jour du 10e anniversaire de la date de sa construction et ensuite à chaque 5 ans de la date de production du dernier rapport.

## Établir la date de construction de son bâtiment

Selon le même « Guide » de la Régie du bâtiment, la date de construction d'un bâtiment est la date de la première pelle-tée de terre.



## 4. INSPECTION : MÉTHODES ET ÉQUIPEMENTS

### Types et méthodes d'inspection

Maintenant, quel travail sera exécuté sur votre bâtiment ? Devez-vous préparer un devis de performance ? Devriez-vous indiquer un nombre d'ouvertures exploratoires ?

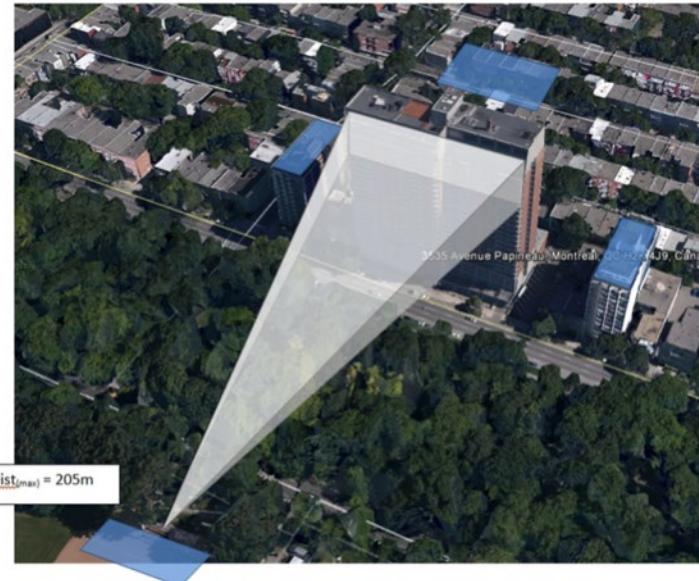
En principe, la base légale de la vérification des façades est le règlement mentionné au début de cet article. Comme référence exacte, l'article 378 de ce règlement laisse au professionnel (ingénieur ou architecte) la responsabilité du choix des méthodes, de même que tout éventuel test, examen et mise-en essai. La Régie du bâtiment, par son guide explicatif avance d'un pas plus loin et exige des mesures plus poussées, basées en partie sur les normes américaines ASTM (American

---

**Ne vous laissez pas envoûter par  
des prix très bas :  
ils peuvent cacher un travail incomplet.**

→ Standard for Testing and Materials) : une inspection générale (visuelle, non destructive) et une inspection détaillée. Premièrement, quelle est la différence entre les deux ?

L'inspection générale s'effectue à une distance minimale de 6 pieds (1.8 m) de la façade et explore l'état général de l'enveloppe. Le professionnel devrait se munir d'outils de prise de vue de haute performance (jumelles, caméra HD, etc.). Il peut demander au propriétaire l'accès à des escaliers, toiture, balcons et autres éléments. Après cette étape le professionnel d'expérience a déjà une très bonne idée de la direction à prendre dans sa démarche.



L'inspection détaillée implique l'accès à une distance de moins de 6 pieds de l'enveloppe. L'inspection tactile implique aussi un volet « tactile » dont l'envergure est décidée par chaque professionnel. Cette partie est réalisée à l'aide d'équipement de levage en hauteur (à titre d'exemple : nacelle, plateforme suspendue, camion-grue, cordes). Ces équipements doivent être déclarés à la municipalité (service d'urbanisme) afin qu'un permis d'occupation de la rue soit délivré, si nécessaire. Tout élément est pris en considération dans le calcul de ce permis : rue d'ordonnance, rue secondaire, stationnement, places de stationnement avec parcomètre. De plus, ces équipements seront éventuellement déplacés près du bâtiment, ce qui pourrait endommager votre gazon ou aménagement paysager. Le professionnel peut décider de demander des percées exploratoires.

Le nombre et la localisation des percées seront décidés par le professionnel, qui exige généralement des interventions telles que :

- Entrepreneurs spécialisés pour effectuer des percées (maçons);
- Laboratoires d'analyse des échantillons;
- La remise « tel qu'avant » de l'enveloppe; trouver le matériel d'origine ou similaire, assurer la réparation correcte et l'étanchéité appropriée.

**Est-ce que des percées sont exigées à chaque inspection ?**

La loi telle qu'elle est adoptée, n'exige pas des percées. La Régie du bâtiment, toutefois, recommande d'effectuer des percées afin de connaître l'état de conservation des éléments dissimulés (linteaux, encrages, etc.).

Il faut que le professionnel puisse justifier sa conclusion et sa décision au sujet des percées. Ne vous laissez pas envoûter par des prix très bas : ils peuvent cacher un travail incomplet. La recommandation de la Régie du bâtiment est justifiable dans le sens de son intention, qui est de « connaître l'état des ancrages, des linteaux et pour déceler les infiltrations d'eau qui ne sont pas apparentes en surface ». Mais si le même résultat pouvait être atteint par d'autres moyens, non destructifs ? Sommes-nous obligés d'effectuer une ouverture sur la façade à chaque 5 ans et de nous retrouver, 20 ans plus tard, avec 20 réparations qui présentent aussi un risque d'endommager la sécurité, la stabilité ou l'aspect de la façade ? La responsabilité de décision sur la nécessité des percées est au professionnel.

**Équipements traditionnels**

La manière traditionnelle utilise des équipements de levage de constructions solide, comme :



Plate-forme élévatrice



Camion à nacelle aérienne

# Assurance Copropriétés

**Un programme d'assurances** adapté aux besoins spécifiques des copropriétaires, des administrateurs et des gestionnaires d'immeuble en copropriété

Êtes-vous vraiment protégé contre *toutes les éventualités*?

**Mieux vaut prévenir !**

**RACINE**   
**CHAMBERLAND**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

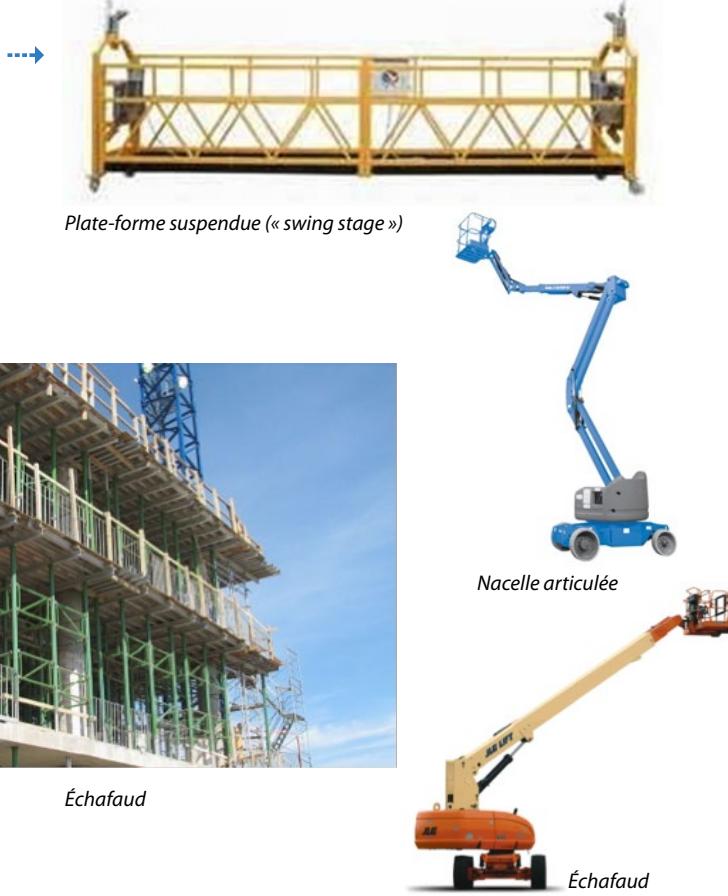


Chez Racine et Chamberland, nous avons des **solutions d'assurance** pour vous.

**Bernard Bousseau, M.B.A.**

Téléphone : 514.723.8078 | Cellulaire : 514.998.5437 | [bbousseau@racinechamberland.com](mailto:bbousseau@racinechamberland.com)

# La thermographie



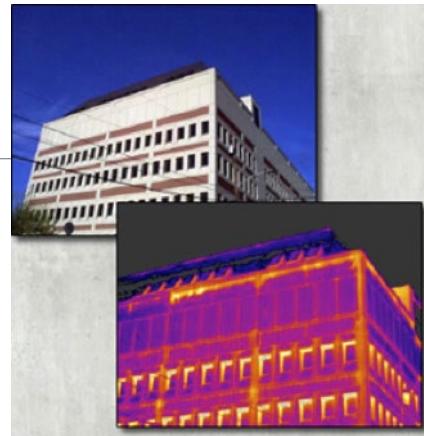
## La nouvelle technologie intervient dans la vérification des façades

La technologie d'aujourd'hui nous permet d'éviter l'utilisation de gros équipement de levage par des méthodes et des appareils tels que: la thermographie, l'accès sur cordes, le scanner en 3 dimensions, la station totale, les drones...

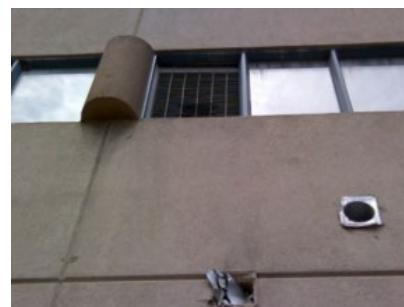
**La thermographie** s'effectue à l'aide d'une caméra thermographique, qui est un équipement d'inspection non destructive permettant de déceler les infiltrations d'air et d'eau, le manque d'isolant, des défauts de construction et autres.



Les thermogrammes aident à cibler la surface à explorer, en identifiant les zones



d'anomalies par un code de couleur à être interprété par le thermographe.



Par exemple, ces images montrent clairement les zones plus froides (infiltration d'air ou d'eau), à vérifier plus profondément. Ces zones sont visibles par une couleur indigo foncé. Les zones de couleur vive (jaune, orange, rouge) montrent des zones à température plus élevée.



Référence : [www.flir.ca](http://www.flir.ca)

La thermographie présente toutefois une limite de procédure qui oblige un différentiel de température de minimum 10°C entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Les meilleurs résultats peuvent être obtenus au printemps, à l'automne ou durant les nuits d'été.



Référence : [www.skytech-qc.ca](http://www.skytech-qc.ca)

→ **L'accès sur corde** est un autre moyen non destructif pour cibler les zones qui requièrent une investigation pour approfondie. En utilisant des méthodes alternatives, le professionnel aura un tableau précis de l'état du bâtiment sans provoquer des dommages à l'enveloppe. Toutefois, il a, en tout temps et sans équivoque, le droit de demander une vérification par échantillonnage des zones à risque.



**La station totale ou le tachéomètre** est un outil de mesurage à distance pour relever certains points bien précis. Elle crée une grille virtuelle et peut être utilisée pour définir les déplacements du parement par rapport à la verticale. En d'autres mots elle peut déceler des ventres de bœufs et d'autres déplacements de la pierre ou de la brique.

**Le scanner en 3 dimensions** constitue un outil ultrarapide pour la prise de mesures précises et la production de documentation complète. Utilisant la technologie laser, cet instrument produit en seulement quelques minutes des images

tridimensionnelles détaillées de bâtiments et d'environnement à géométrie complexe. Sa précision peut, en fonction du modèle d'appareil utilisé, relever des points de 2 mm à une distance de jusqu'à 330m. Il est très utile pour la gestion documentaire du bâtiment, car les images mesurables en tout moment peuvent être archivées et comparées avec les résultats obtenus à la vérification suivante. Cette méthode de haute précision suit l'évolution en temps de la façade.



Référence : [www.cansel.ca](http://www.cansel.ca)

**Le drone** est un équipement de vol aérien capable de soutenir une caméra photographique. Il est guidé par des experts en pilotage aérien pour s'approcher le plus possible de la surface de la façade. La caméra prend une multitude de photos et de vidéos. Il est ensuite plus facile pour les inspecteurs de viser des parties plus endommagées de la façade.



Référence : [www.falconbleu.com](http://www.falconbleu.com)



Jean-François Fortin  
EXPERT PLUS

# L'EXPERT PLUS VOUS EN OFFRE **PLUS!**

GAZ MÉTRO PLUS EST UN CHEF DE FILE DANS L'OFFRE DE PRODUITS ET SERVICES ÉNERGÉTIQUES DEPUIS PLUS DE 15 ANS. LES EXPERTS PLUS DE GAZ MÉTRO PLUS SONT SPÉCIALISÉS DANS L'ENTRETIEN, LA RÉPARATION ET L'INSTALLATION D'ÉQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE AU GAZ NATUREL.

- Contrats de services garantis
- Achat, location et financement d'appareils de chauffage, chauffe-eau et unités de toit à gaz naturel
- Nettoyage de conduits de ventilation
- Mises au point
- Service d'urgence 24 heures - 7 jours

POUR EN SAVOIR PLUS 1 866 641-7587 [gazmetroplus.com](http://gazmetroplus.com)



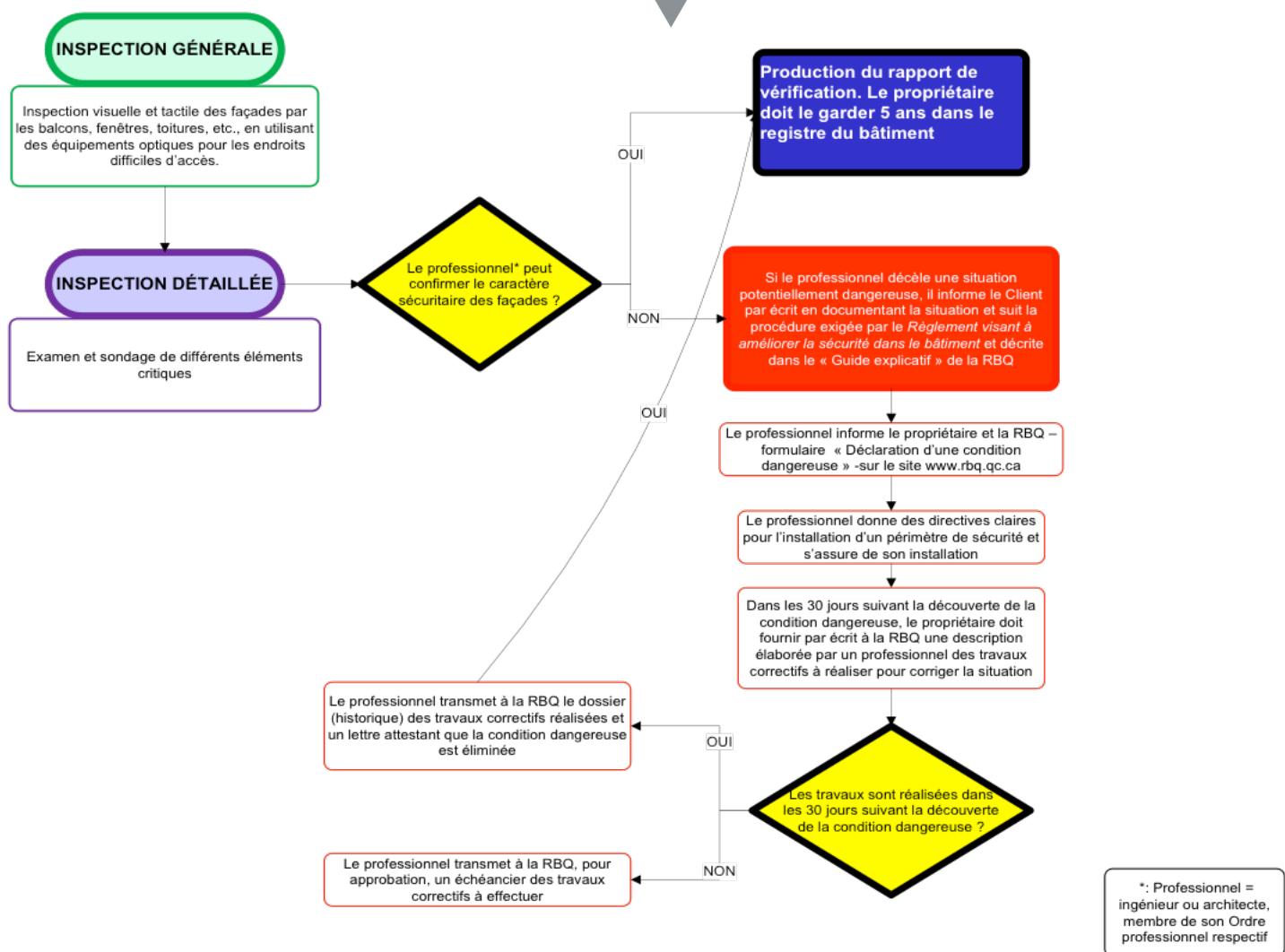
→ Le problème est qu'actuellement le drone n'est pas souvent utilisé dans la vérification des façades, car le Ministère des Transports exige un certificat d'opérations aériennes spécialisées (COAS) auprès d'un de leurs bureaux régionaux ou opérer dans le cadre d'une exemption. Une exemption comprend un ensemble d'exigences qui, lorsqu'elles sont toutes satisfaites, permettent d'opérer sans un COAS. Ceci étant dit, la plupart des inspections de bâtiments ne répondent pas à toutes les exigences de l'exemption (dont celle où il faut rester à au moins 9 km d'une zone bâtie). En d'autres mots, l'utilisation d'un drone serait très utile, mais actuellement les pilotes ne peuvent pas obtenir un permis de vol dans une zone urbaine.

**Est-ce de votre responsabilité, comme propriétaire d'un immeuble, de décider des méthodes et des équipements utilisés ?** Qui est ultimement responsable du contenu de ce rapport ? Le professionnel qui prend la responsabilité de cette vérification respecte son code de déontologie et met donc à la disposition du client toute sa compétence et ses connaissances. Nul ne peut diriger les activités profes-

nelles d'un membre d'un ordre professionnel, à moins qu'il soit lui-même professionnel : il décide des méthodes et il garantit ses conclusions. De ce, si vous décidez de fournir aux soumissionnaires un devis de performance des travaux de vérification, votre devis doit être signé par aussi par un professionnel.

Les offres de service que vous recevez incluent souvent, basées sur le guide émis par la Régie du bâtiment, les deux étapes de vérification et l'utilisation des équipements de levage en hauteur. Demandez la ventilation des coûts par étape, posez des questions, demandez des explications pour comprendre la nécessité d'une certaine opération. En cas de doute, demandez une deuxième opinion : quelques centaines de dollars pourraient vous épargner plus d'argent et de trouble. Limitez le plus possible les éventuels problèmes d'enveloppe en menant le mandat étape par étape, avec des explications et des preuves. Vous êtes le client et le professionnel doit vous fournir toute explication nécessaire à la bonne compréhension du sujet.

## COMMENT SE DÉROULE UNE VÉRIFICATION ?



## → ... ET SI CONDITION DANGEREUSE ?

Voici trois articles du Règlement qui expliquent la démarche à suivre :



*condition dans laquelle se trouve un bâtiment lorsqu'un élément de l'une de ses façades peut, de façon imminente, se détacher du bâtiment ou s'effondrer et causer des blessures aux personnes. »*

De plus, à l'**article 377** on lit : « *Lorsque l'ingénieur ou l'architecte chargé de faire la vérification relève la présence de conditions dangereuses, il en informe le propriétaire et la Régie ainsi que des mesures d'urgence mises en place ou à mettre en place sans délai pour éliminer ces conditions dangereuses. »* La Régie du bâtiment a mis sur place un protocole à suivre en cas de condition dangereuse :

**Art. 376.** *Lorsqu'en cours de vérification ou autrement une condition dangereuse est détectée, le propriétaire doit :*

1. *mettre en place sans délai les mesures d'urgence pour assurer la sécurité des occupants et du public;*
2. *en aviser la Régie sans délai;*
3. *fournir par écrit à la Régie, dans les 30 jours, une description, élaborée par un ingénieur ou un architecte, des travaux correctifs à réaliser pour éliminer la condition dangereuse de même que, pour approbation, un échéancier des travaux correctifs;*
4. *s'assurer que les travaux sont réalisés conformément à la description, à la planification et à l'échéancier susmentionnés;*
5. *obtenir, à la fin des travaux, un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire des façades du bâtiment;*

**Il est donc recommandable de s'assurer, avant le début de la vérification, quel est le mandat du professionnel et si celui-ci inclut la démarche auprès de la Régie.**

6. *transmettre à la Régie une lettre signée par l'ingénieur ou l'architecte confirmant que tous les travaux correctifs sont complétés à sa satisfaction et qu'il n'y a plus de condition dangereuse.*

Il est donc recommandable de s'assurer, avant le début de la vérification, quel est le mandat du professionnel et si celui-ci inclut la démarche auprès de la Régie. Suite à l'envoi en ligne du formulaire de signalement d'une condition dangereuse (<https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Formulaires/francais/formulaire-declaration-condition-dangereuse.pdf>) un dossier sera ouvert et un inspecteur contactera le propriétaire ou le professionnel. Une fois la condition dangereuse éliminée, un rapport émis par le professionnel sera transmis à la Régie, pour fermer le dossier.

## LE COÛT D'UNE INSPECTION

Voici ce qui inclut généralement une offre de services pour l'inspection des façades :

- Les honoraires du/des professionnel/s;
- La location d'équipement de levage en hauteur et son installation sur le bâtiment;
- La main d'œuvre pour la manutention ou le déplacement de l'équipement;
- Le permis d'occupation de la voie publique, incluant les stationnements publics et les places de stationnement à parcomètre;
- Le coût des entrepreneurs spécialisés pour effectuer des percées, du démantèlement et la réparation;
- Le coût des matériaux pour les réparations;
- Le coût exigé par des laboratoires d'analyses spécialisés pour effectuer des tests sur les échantillons prélevés par les percées exploratoires;
- La réparation du gazon / aménagement paysager
- Afin de vous aider à composer un appel d'offres touchant tous les aspects d'une vérification et de pouvoir vérifier les offres de services que vous recevrez, voici un guide des sujets et questions à poser :

## → LISTE DES POINTS À VÉRIFIER LORS D'UN APPEL D'OFFRES

No	Activité	Description	Coût
1	Inscription en règle dans son ordre professionnel	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	N/a
2	Assurances responsabilité professionnelles privées	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	N/a
3	Superficie des façades considérée par le professionnel		
4	Nombre d'ouvertures envisagées à des étages supérieurs		
5	Équipement de levage : location, installation sur le bâtiment (ancrages), manutention, déplacement		
6	Permis d'occupation de la voie publique		
7	Maçon pour ouvertures exploratoires : main d'œuvre, installation en hauteur, matériel, nettoyage après les travaux		
8	Vérifier la qualité de la réparation après l'ouverture		
9	Tests demandés par le professionnel (laboratoires)	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Sinon, son coût	
10	Réparation du gazon et des autres zones abîmées par les équipements	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Sinon, son coût ?	
11	Honoraires du professionnel		
12	Si condition dangereuse, mesures prises et rapport pour la RBQ incluent dans les honoraires du professionnel?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Sinon, son coût ?	

## CONCLUSION

- Assurez-vous que le professionnel choisi est inscrit correctement pour l'année en cours à son ordre professionnel et qu'il vous présente une copie de son assurance-responsabilité professionnelle à son nom (sous la forme d'un contrat entre lui et un assureur et non pas une assurance collective de son ordre professionnel);
- Demandez une soumission par étape : générale et détaillée, en vous abstenant à indiquer les méthodes à utiliser par le professionnel : il est le seul responsable de son travail; . ➔

Daniela Petruian, Ing., M.Ing., MBA  
Présidente



[www.facadesplus.ca](http://www.facadesplus.ca)  
Bur. : 514-336-0100 | Cell. : 514-898-3042

270 boul. Samson, suite 210, Laval | Québec | Canada | H7X 2Y9

## RICHARD LAVOIE AVOCAT

Conseillers juridiques en droit de la copropriété

10, rue Notre-Dame Est, 4<sup>e</sup> étage, Montréal (Québec) H2Y 1B7  
Téléphone : 514 395-2483 • Télécopieur : 514 392-7766

Courriel : [richardlavoie.avocat@bellnet.ca](mailto:richardlavoie.avocat@bellnet.ca)



# COLLOQUE ANNUEL de la COPROPRIÉTÉ

## 2016 VIDÉO ET DOCUMENTS de présentation des conférenciers sont maintenant disponibles sur [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca)

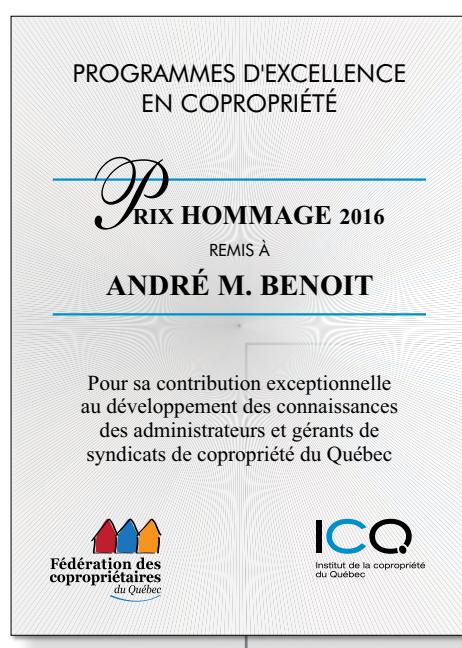
### VICES CACHÉS EN COPROPRIÉTÉ

Conférencier : Me Raymond L'Abbé,  
avocat chez Legault, Joly, Thiffault.

Il existe un principe selon lequel le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés. Qui du syndicat ou du copropriétaire a l'intérêt pour intenter un recours en justice en présence d'un tel vice? Cette conférence aborde plusieurs éléments entourant les recours pour vices cachés dans le domaine de la copropriété.



La responsabilité du syndicat de copropriété pour les vices de conception ou de construction - La partie commune entachée d'un vice caché - La partie privative entachée d'un vice caché - Le recours du copropriétaire contre son vendeur pour les sommes versées à titre de cotisation spéciale au syndicat - Le recours intenté par le syndicat de copropriété - L'autorisation des copropriétaires - Le recours intenté par le copropriétaire - La procédure à suivre - La prescription de l'action.



### PRIX HOMMAGE 2016

Remis à M. André M. Benoit pour sa contribution exceptionnelle au développement des connaissances des administrateurs et gérants de syndicats de copropriété du Québec.

# 2016

**PLUS DE 250 PARTICIPANTS**



→ **JURISPRUDENCE ET LOCATION  
À COURT TERME**

Conférenciers : Me Jessica Syms et Me Simon Chénard, avocats chez Langlois avocats.

Cadre réglementaire ainsi que la jurisprudence régissant la location à court terme au Québec. Ils traitent des problématiques grandissantes auxquelles les copropriétaires et les syndicats de copropriété doivent faire face suivant l'ampleur grandissante du phénomène, avec notamment l'arrivée de plateformes telles Airbnb. Recours possibles en cas de conflits et de recommandations pour éviter que des situations fâcheuses ne se produisent en abordant les comportements prudents à adopter. ▶

**Services après sinistre**

**Service d'urgence 24/7**

**Dégât d'eau Incendie**

450 468-0577



**groupe TANDEM.net**  
*service après sinistre inc.*

# Copropriété verticale ou horizontale ?



Me Mélanie Hamel  
Notaire (LLB, DDN)

Si vous pensiez acheter ou êtes déjà propriétaires d'un condo, vous avez sûrement entendu parler de la copropriété verticale et horizontale. Qu'est-ce que c'est ? Pourquoi votre condo fait-il partie en même temps d'une copropriété verticale ET horizontale ? Et finalement, pourquoi contribuer aux deux ?

Il peut arriver qu'un constructeur achète un énorme terrain et que sur celui-ci, il y ait plusieurs tours d'habitations construites. Au terme de leur construction, ces tours d'habitation partageront entre elles des services comme des stationnements, une piscine ou un espace vert.

La première tour d'habitation aura sa propre déclaration de copropriété (dite initiale), avec son propre syndicat, son assurance et son propre fonds de prévoyance (payé par vos frais de condos pour les réparations majeures). Par la suite, les autres tours qui s'ajouteront auront également leur propre déclaration de copropriété (dite concomitante) avec elles aussi leurs syndicats, leurs assurances et leurs propres fonds de prévoyance.

Laquelle est verticale et laquelle est horizontale ? La déclaration de copropriété horizontale va réglementer tout ce qui est à même le sol et qui est disponible à l'usage de tous les copropriétaires de toutes les tours d'habitation (le stationnement, la piscine et l'espace vert). La déclaration de copropriété verticale, quant à elle, elle va réglementer votre propre unité d'habitation. Il faudra donc prévoir payer des charges pour chaque fonds de prévoyance. Souvent ces charges destinées pour les deux fonds de prévoyance seront perçues par le syndicat de la copropriété concomitante et elles seront distribuées par la suite. Donc, ce qui le syndicat de la copropriété horizontale pourrait s'occuper du déneigement, de l'entretien de la piscine, la tonte du gazon... Quant au syndicat de la copropriété vertical, il veillerait à l'entretien des corridors de sa tour d'habitation ou à la réparation de son toit.



Comment les déclarations vont interagir ensemble ? Tous les copropriétaires pourront assister aux assemblées des deux copropriétés. Il va de soi que les deux syndicats peuvent se faire des suggestions. Par exemple, un syndicat peut suggérer à celui de la copropriété initiale de soumissionner pour un autre contrat de déneigement parce qu'il serait jugé trop cher ou pour un mauvais service. Par contre, il peut arriver pour simplifier, dans le cas où la gestion de plusieurs copropriétés serait trop lourde, que les deux syndicats fusionnent entre elles pour former qu'un seul syndicat.

Il ne faut jamais oublier qu'il est important de bien comprendre le contenu de ces déclarations et des frais rattachés. N'hésitez pas à vous informer auprès d'un juriste ou d'un notaire. Sachez précisément où va votre argent et pourquoi !

\* Ceci n'est pas un avis juridique. ▶

# Services fournis par l'entremise du syndicat : comment les considérer du point de vue juridique ?



Me France Deschênes  
ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

Les syndicats de copropriétaires concluent parfois des ententes visant la fourniture de certains services destinés aux parties privatives, comme des services de câblodistribution, d'électricité, de gaz ou d'alarme.

Par exemple, un fournisseur pourrait être intéressé à offrir un service à un prix moindre, dans la mesure où un certain nombre de copropriétaires acceptent d'utiliser ce service et qu'une seule et unique facturation est transmise au syndicat. Le syndicat peut ensuite se faire rembourser par les copropriétaires utilisateurs les coûts engagés pour ce service. Cette façon de faire peut permettre aux copropriétaires d'obtenir de meilleurs prix et aux fournisseurs, de réduire leurs frais de gestion et de recouvrement.

Un syndicat de copropriétaires peut conclure une telle entente avec un fournisseur de services, puisque l'article 1039 du Code civil du Québec lui permet de faire des « opérations d'intérêt commun ».

Les coûts des services ne peuvent cependant pas être inclus dans les charges communes. En effet, bien que ces services soient retenus dans l'intérêt commun, ils ne constituent pas des charges résultant de la copropriété ou de l'exploitation de l'immeuble. Les services dont il est question ici ne sont reliés d'aucune façon à la nature, la destination ou la situation de l'immeuble. Rien dans ces services ne sert à l'exploitation de l'immeuble.

Leur exclusion des charges communes engendre deux conséquences importantes :

1. Les coûts des services ne doivent pas être répartis entre les copropriétaires en proportion de la valeur relative de leur fraction. Il serait en effet inéquitable de les répartir entre tous les copropriétaires alors que ce ne sont probablement pas tous les copropriétaires qui souhaitent utiliser les services fournis par l'entremise du syndicat. Leurs coûts sont généralement répartis suivant l'utilisation qui en est faite.



2. Si un copropriétaire fait défaut de rembourser au syndicat les sommes qu'il lui doit en raison des services qu'il utilise, le syndicat ne pourra pas publier une hypothèque légale contre l'unité du copropriétaire en défaut. La publication d'une hypothèque légale n'est permise qu'en ce qui concerne le paiement de la quote-part des charges communes ou de la contribution au fonds de prévoyance. Malgré l'impossibilité de publier une hypothèque légale, les sommes engagées sont tout de même dues par les copropriétaires concernés. Le syndicat pourra intenter un recours personnel à l'encontre du copropriétaire délinquant.

Un syndicat peut donc conclure divers contrats de services dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires ou d'une partie de ceux-ci. Ces services constituent des services additionnels requis dans l'intérêt commun des copropriétaires, et non dans l'intérêt de la copropriété ou de l'immeuble. Leurs coûts ne doivent pas être considérés comme des charges communes.

Si vous souhaitez obtenir plus de précisions au sujet du contenu du présent texte, nous vous invitons à consulter votre conseiller juridique. ▶



Société d'avocats

Une équipe unie et chevronnée qui sait allier savoir-faire et conseils bien fondés. Ksa, avocats, offre une expertise renommée dans les secteurs suivants :

- droit de la Construction
- droit Immobilier et de la Copropriété
- droit des Affaires
- droit de l'Environnement
- droit de l'Insolvabilité et de la Faillite
- droit du Travail et de l'Emploi
- les Litiges civils et commerciaux

ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

5790, boul. Étienne-Dallaire, bureau 205

Lévis (Québec) G6V 8V6

Téléphone 418 838.5500 - Télécopieur 418 838.5518

**ksavocats.com**

# GUARD-X<sup>INC.</sup>

PROTECTION INCENDIE - FIRE PROTECTION  
10 600, BOUL. PARKWAY, VILLE D'ANJOU H1J 1R6



**514 277-2127**

[www.guard-x.com](http://www.guard-x.com)

Fax : 514 277-1518

# JAN-PRO

SYSTÈMES D'ENTRETIEN

## Services d'entretien pour votre copropriété, votre entreprise commerciale ou vos bureaux



Fiable



Abordable



Digne de confiance

- Des équipes dédiées vous fournissent une propreté constante
- Créez votre propre horaire de nettoyage
- Traitez directement avec le propriétaire de la franchise Jan-Pro - obtenez un travail bien fait à chaque fois
- Vous n'aurez plus besoin de chercher un nouveau contracteur pour votre ménage

- Des prix compétitifs
- Votre bureau - votre budget, ne payez que pour ce dont vous avez besoin
- Des plans flexibles pour les petits bureaux, les magasins de vente au détail, cliniques médicales et les plus grandes surfaces

- Tous les membres de l'équipe sont sélectionnés avec soin
- Des vérifications des antécédents criminels sont effectuées avant le début des travaux
- Équipe en uniforme
- Cautionnés et assurés, conformes à la CSST et le CPEEP
- Sécurité et procédés mesurables font toute une différence...

### Satisfaction Garantie

**Des propriétaires-opérateurs en entretien ménager qui font toute la différence.**

Faites comme plus de 2000 clients comme Desjardins, Jean Coutu et de nombreux syndicats de copropriété qui ont choisi **Jan-Pro** pour améliorer la qualité de leur environnement de travail et de leurs copropriétés, en éliminant les risques pour la santé pour leurs personnels et leurs résidents, en protégeant la valeur de leurs investissements et leurs immeubles, en contribuant au développement durable et ce, à prix concurrentiel.

**Ensemble, on fait bon ménage!**

**Appelez Jan-Pro aujourd'hui au 1.877.903.0800 et obtenez le nettoyage que votre bureau mérite.**

[www.jan-pro.ca](http://www.jan-pro.ca)

# L'entretien périodique : une étape essentielle dans un programme d'entretien professionnel



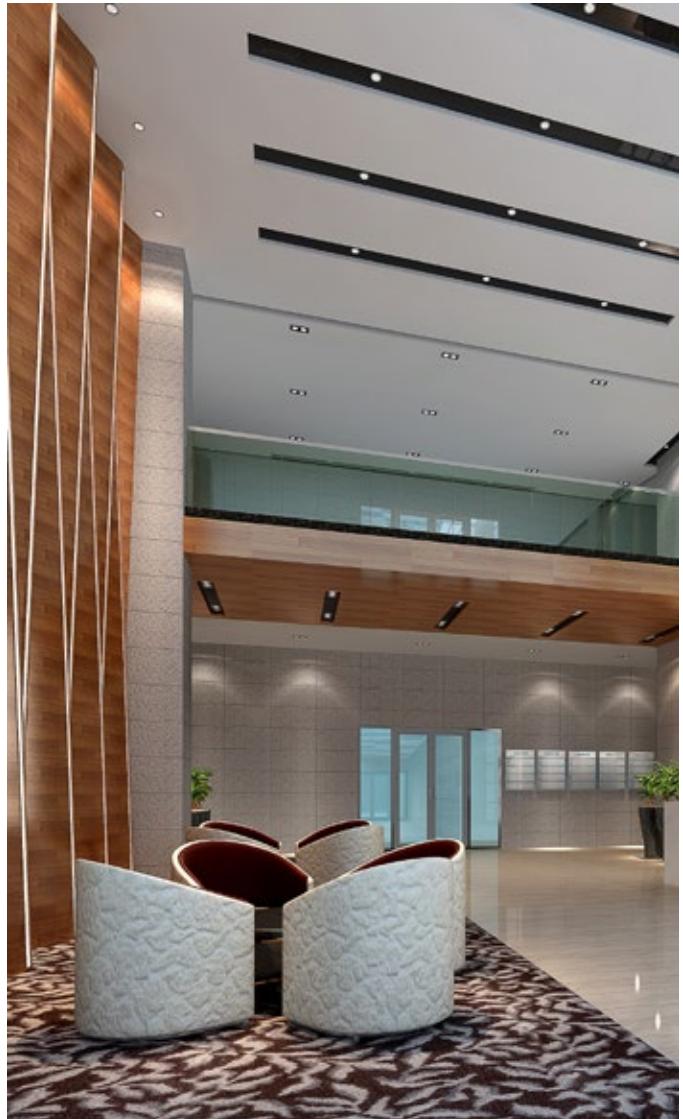
Par François Carmichael  
Jan-Pro du Québec

On ne le dira jamais assez, les différents revêtements de votre copropriété ont besoin d'un entretien périodique afin de maintenir leur bon état général et prolonger leur durée.

Un programme d'entretien ménager professionnel comporte normalement 4 étapes :

1. La prévention : empêcher ou restreindre l'entrée de saleté par l'installation de tapis d'entrée
2. L'entretien quotidien : retirer les souillures et saletés quotidiennement
3. L'entretien périodique : donner à une surface l'entretien requis quotidiennement
4. La restauration : redonner à une surface son état et éclat d'origine

L'entretien périodique des surfaces de tapis se fera en retirant les taches et en nettoyant le dessus des fibres du tapis. Traditionnellement, les professionnels utilisent la méthode à l'extraction. Il s'agit d'utiliser un extracteur à tapis, muni ou non d'une brosse, avec un produit nettoyant spécialement conçu pour les tapis. Au préalable, un traitement sur les taches au moyen d'un vaporisateur contenant une solution détachante pourrait être requis avant de procéder à l'extraction. On peut combiner aussi le traitement des taches avec l'utilisation d'une brosse manuelle ou une brosse installée sur une machine rotative à basse vitesse si les taches sont très récalcitrantes, avant d'utiliser l'extracteur. Une nouvelle méthode permet d'atteindre des résultats semblables de façon plus efficace. On parle ici d'encapsulation. Cette technique est basée sur la qualité du produit utilisé et sa formulation spéciale qui encapsule les saletés et débris. La méthode se



pratique avec un appareil qui fonctionne un peu comme une autorécuruse. La machine traite le dessus des fibres de tapis en vaporisant de fines gouttelettes de la solution d'encapsulation sur le tapis, alors que le devant de l'appareil est muni d'un rouleau qui agite les fibres. Un aspirateur complète le travail en aspirant les résidus de nettoyage à l'arrière de l'appareil. Cette méthode très efficace permet au tapis ainsi traité de sécher en quelques heures.

Pour les surfaces en vinyle, on parle de récurage. Cette méthode permet de retirer les couches de protection supérieures ➤



→ et de les remplacer par l'application de nouvelles couches de protection (appelée cire dans le jargon, le [terme exact étant « fini à plancher »](#)). Pour ce faire, on utilise aussi une machine rotative à basse vitesse et un dégraisseur comme produit de nettoyage. Une autre technique est également disponible lorsque le temps requis pour effectuer les travaux ou que les fréquences d'entretien sont limitées, il s'agit de la méthode par polyvaporation (connue aussi sous le nom de « Spray buff »). Cette méthode consiste à vaporiser sur un sol couvert par un [fini à plancher](#), un [produit lustrant](#) et de polir par la suite avec une polisseuse à haute vitesse. Une note importante ici en ce qui concerne les surfaces de linoléum. On prétend que ces surfaces ne nécessitant pas l'application de couches de protection. Il s'agit davantage d'un choix personnel que de recommandations spécialisées. En effet, le linoléum sans couches de protection résistera moins longtemps à l'assaut des pieds et des saletés et aurait avantage à être protégé par de couches de protection de [fini à plancher](#). Il faudra simplement user de plus d'attention [et de précaution](#) lorsqu'il sera question d'effectuer un nettoyage périodique ou la restauration pour ne pas en abîmer le fini lustré d'origine ou pire, endommager la surface et permettre aux couleurs d'origine de se mélanger.

La céramique doit également recevoir un entretien périodique. Un brossage effectué avec une polisseuse à basse vitesse munie d'une brosse rigide et un dégraisseur [ou un nettoyant acide écologique](#) permet de nettoyer la surface, tout en retirant l'accumulation de dépôts sur le coulis. On complètera le nettoyage avec une brosse manuelle pour retirer les saletés s'étant déposées sur des surfaces difficilement accessibles avec la brosse rotative (coin de mur ou plinthes murales).

Enfin, les pierres naturelles ne devraient pas être traitées de quelques façons que ce soit, à moins d'indication précise du fabricant.

**Les revêtements de vos copropriétés sont des actifs coûteux et il est important de les protéger adéquatement afin d'en prolonger la durée de vie. Parlez-en à un professionnel de l'entretien pour des résultats supérieurs. ▶**

## Votre univers



## mon peintre

À tous les jours, le respect que nous portons à la ponctualité, aux délais et aux soumissions fait en sorte que nous livrons un service agréable et sans surprise. À tous les jours, de plus en plus de gestionnaires de condos se fient à mon peintre.

**monpeintre.ca**  
colore mon univers

**514-705-1245**

parties communes intérieures • balcons extérieurs • garage epoxy



[info@fenergic.com](mailto:info@fenergic.com)

1.800.263.9141

[FENERGIC.COM](http://FENERGIC.COM)

Siège social et usine 1 :

Bureau des ventes et usine 2 :

Centre de service après-vente :

17, Ste-Jeanne d'Arc, Warwick, Qc J0A 1M0

7, Thibault, Warwick, Qc J0A 1M0

1997, Francis-Hugues, Laval, Qc H7S 2G2

# Termes courants utilisés en évaluation foncière !



Par Fabien Prud'Homme  
É.A.

Les définitions présentées dans cet édition du Copropriété Plus Hiver 2017 proviennent du site Web de la firme d'évaluateurs agréés Prud'Homme, Mercier & Associés [www.pmea.ca](http://www.pmea.ca).

L'auteur désire prévenir qu'il faut bien comprendre la subtilité de certains termes utilisés par les différents intervenants du secteur de l'immobilier afin de prévenir la confusion lors de l'interprétation de certains termes.

## LEED (Bâtiment / Building)

L'acronyme LEED vient de l'anglais « Leadership in Energy and Environmental Design »; appellation émanant du Conseil américain du bâtiment durable ([www.usgbc.org](http://www.usgbc.org)). Au Canada, c'est le Conseil du bâtiment durable du Canada qui est le seul organisme à pouvoir attribuer une certification LEED. Il en existe de différents types, dont la « NC » pour une nouvelle construction, et la « EB » pour un bâtiment existant. En outre, il y a quatre niveaux de certification LEED : certifié, argent, or et platine, en fonction du nombre de points obtenus dans chaque catégorie de critères. Bâtiment dit écologique dont la conception, la réalisation et l'utilisation visent à réduire ses atteintes à l'environnement. L'utilisation de matériaux écologiques ou recyclés, de capteurs solaires, l'orientation du bâtiment en fonction de la lumière naturelle, le recyclage des eaux de pluie sont autant de facteurs pouvant caractériser un bâtiment écologique.

## Logement (Dwelling unit ou Housing unit ou Dwelling)

Lieu à usage d'habitation destiné à une occupation résidentielle, qui est composé d'une pièce ou de plusieurs pièces communicantes.

## Lotisseur (Developer)

Personne morale ou physique qui améliore un terrain en vrac en la subdivisant en parcelles, organise l'implantation des utilités et services publics afin de vendre les parcelles ou de construire des structures pour louer et/ou vendre.



## Loyer à contingence (Contingent Rent)

Loyer qui est non fixe d'un mois à l'autre mais varie en fonction des revenus du locataire ou du concessionnaire.

## Loyer contractuel (Declared Rent)

Le loyer contractuel est le paiement versé par un locataire à son locateur, tel que stipulé au bail et relié à l'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble.

## Loyer économique (Economic Rent)

Le loyer économique est le loyer qui permet à un propriétaire de justifier son investissement dans le développement d'une propriété et d'attirer les différents facteurs de production dans cette entreprise. En situation d'équilibre, c'est-à-dire quand l'offre satisfait la demande, le loyer économique est égal au loyer paritaire ou loyer du marché.

## Loyer paritaire ou du marché (Fair Market Rent)

Le loyer paritaire ou loyer du marché est le revenu locatif qu'un immeuble produirait tout probablement sur le marché libre à la lumière des loyers demandés et versés pour des espaces locatifs comparables, à la date d'évaluation

## Mainlevée (Release)

Acte par lequel un particulier ou un juge met fin aux effets d'une hypothèque, d'une saisie, d'une opposition.





RBQ : 5633-6829-01

# UN RÉNOVATEUR APRÈS-SINISTRE DE PREMIÈRE CLASSE



**Sinistre  
résidentiel  
mineur** / **Sinistre  
résidentiel  
majeur** / **Sinistre  
de  
copropriétés**

Montérégie/Montréal : 450 468-2033 • Extérieur : 1 800 267-2033

**MIROCONSTRUCTION.COM / INFO@MIROCONSTRUCTION.COM**

## ---> **Mandamus**

Du latin «nous commandons». Recours extraordinaire utilisé par une cour ou tribunal supérieur pour exiger qu'une cour ou tribunal de juridiction inférieure exerce sa compétence. Un mandamus est l'opposé d'une injonction.

## **Mandat d'inaptitude (voir aussi procuration)**

Document juridique dans lequel une personne, appelée mandant, désigne en toute lucidité une autre personne, appelée mandataire, pour voir à sa protection ou à l'administration de ses biens, ou les deux à la fois, dans l'éventualité où la maladie ou un accident la priverait de ses facultés de façon temporaire ou permanente.

## **Marché monétaire (Money Market)**

Marché sur lequel sont empruntés, investis et échangés les capitaux à court terme au moyen d'instruments financiers tels que les bons du Trésor, les acceptations bancaires, le papier commercial et les obligations arrivant à échéance dans un an ou moins.

## **Marge de crédit (Credit Line)**

Type de crédit offrant au client un accès immédiat et sur demande à une partie ou à la totalité d'un montant en espèces prédéterminé. La marge de crédit peut être garantie ou non.

## **Marge de recul (Yard setback)**

Bande d'espace libre (non bâti) horizontal, calculée perpendiculairement, entre la façade, l'arrière et les côtés d'un bâtiment ou structure et la ligne de lot.

## **Matrice graphique (Grafic Matrix)**

En évaluation municipale, partie principale des éléments graphiques du système d'information. Il s'agit d'un document cartographique représentant le territoire d'une municipalité et sur lequel apparaissent notamment les unités d'évaluation et le système d'immatriculation à référence spatiale.

## **Méthode de comparaison (Comparison Approach)**

La méthode de comparaison consiste à estimer la valeur marchande d'une propriété à partir des prix récents de propriétés semblables, situées dans des unités de voisinages comparables. Lorsque le nombre de ventes de propriétés comparables à la propriété sujette est élevé, la méthode de comparaison constitue, la plupart du temps, la méthode la plus fiable, la plus directe et la plus objective pour rechercher la valeur marchande. Cette méthode met également en jeu le principe de l'offre et de la demande, en vertu duquel une modification de l'offre ou une diminution de la demande ont tendance à affecter, dans un sens ou dans l'autre, le prix que l'on désire obtenir, lors de la mise en vente d'un

immeuble. Les acheteurs représentent l'aspect demande et les vendeurs l'aspect offre. La demande d'un bien est créée par son utilité et est affectée par sa rareté. Enfin, la méthode de comparaison est affectée par le principe d'équilibre qui fait que l'offre et la demande tendent à se situer en un point d'équilibre. Comme les forces de l'offre et de la demande sont en perpétuel changement, ce point d'équilibre n'est pas statique.

## **Méthode du coût (Cost Approach)**

La méthode du coût, tout comme la méthode de parité et la méthode du revenu, est basée sur une comparaison. La méthode du coût repose sur le principe de substitution selon lequel un acheteur renseigné ne paiera pas plus pour un bâtiment que le coût requis pour en produire un semblable offrant les mêmes avantages. Ce principe nous oblige à distinguer le coût de remplacement du coût de reproduction. Les étapes de cette méthode d'évaluation se résument comme suit: - évaluation de la valeur marchande du terrain comme s'il était vague; - évaluation du coût de remplacement à neuf du bâtiment et des aménagements au sol; - déduction de la dépréciation globale du coût de remplacement, le résultat obtenu étant le coût déprécié; - addition de la valeur marchande du terrain, au coût déprécié du bâtiment et des aménagements pour obtenir une indication de la valeur marchande selon cette méthode.

## **Méthode du revenu (Income Approach)**

La méthode du revenu est un procédé qui assimile la valeur au flux anticipé des revenus nets de l'immeuble. Un investisseur qui achète un bien immobilier de rapport, échange en fait un certain montant exprimé en dollars actuels, contre le droit d'obtenir un flux de dollars futurs. La méthode du revenu repose essentiellement sur le principe d'anticipation. La méthode du revenu consiste aussi à actualiser le revenu net normalisé d'un immeuble, au taux découlant du marché. Étapes de la méthode du revenu: - Estimer le revenu brut potentiel; - Estimer et déduire les provisions pour les locaux vacants ainsi que les pertes sur les mauvaises créances afin d'obtenir le revenu brut effectif; - Estimer et déduire les dépenses d'exploitation pour obtenir le revenu net à actualiser; - Estimer la vie économique restante ou la durée, et le montant des revenus projetés; - Sélectionner une technique convenable d'actualisation; - Sélectionner le taux d'actualisation approprié; - Conversion du revenu net annuel en un énoncé de la valeur marchande. Il convient de souligner qu'en plus du principe d'anticipation, la méthode du revenu est relative à d'autres principes qui sont: - le principe de substitution comme les deux autres méthodes; - le principe d'évolution en regard du marché; - le principe de l'utilisation optimale (rendement maximisé).



## → Méthodes en évaluation foncière

### (Appraisal Methods)

Lorsque nous procédons à l'évaluation d'une propriété, nous recueillons nos informations à partir du marché local. Ce sont des indices tels que des ventes et/ou des offres de vente en regard de propriétés construites comparables ou de terrains vacants; ainsi que les coûts, prévalant à la date de l'évaluation, des matériaux de construction et de la main-d'œuvre, ententes de location de propriété similaires, leurs frais d'exploitation ainsi que les taux de rendement en vigueur auprès de propriétés à revenu. De l'ensemble de ces données, une valeur peut être développée pour le terrain et ses améliorations, comme un tout. Lors de l'application des trois (3) méthodes reconnues en évaluation foncière, nous analysons les données en notre possession et estimons la valeur marchande probable de l'immeuble sous étude. Ces méthodes sont les suivantes: méthode du coût, méthode du revenu et méthode de parité.

## Méthodes servant estimer le coût à neuf

### (Methods Used to Estimate Cost New)

- Méthode des quantités détaillées (Quantity Survey Method) Consiste à calculer toutes les quantités de matériaux impliqués dans une construction, toutes les catégories et coûts de main-d'œuvre, les frais généraux, les honoraires, les profits et les coûts d'utilisation de l'équipement. - Méthode des unités posées (Unit-In-Place Method) Implique des prix unitaires qui renferment à la fois le coût des matériaux et de la main-d'œuvre pour un volume ou une surface donnée. Ces prix sont tirés des répertoires de coûts unitaires dont les plus utilisés sont le «Marshall & Swift Valuation Manual» et le « Manuel d'affaires municipales du Québec ». - Méthode de parité (Comparative-Unit Method) Où les coûts de construction des bâtiments récemment construits et vendus sont comparés avec le bâtiment sujet, sur une base unitaire. - Méthode du coût original indexé (Cost-Index Trending Method) Permet de calculer le coût de reproduction d'un bâtiment à partir de son coût historique connu auquel on applique un facteur d'indexation de coût.

## Mise de fonds (Capital Outlay)

Un débours en argent de l'acheteur au moment du financement d'un immeuble. Portion en argent déduite du prix d'achat et qui détermine le montant de financement requis pour compléter l'achat.

## Modus operandi

Expression latine: Le Modus operandi (MO) est la manière de procéder. L'expression est une phrase latine, traduite approximativement par « mode opératoire », ou plus exactement, operandi étant une forme verbale, par « manière d'opérer ». Le pluriel est modi operandi (« modes d'opération »). →



## Professionnels de l'évaluation immobilière depuis près de 75 ans.

Témoins experts pour tout litige de valeur immobilière ou mobilière devant la cour et le tribunal.

Membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ([www.oeaq.qc.ca](http://www.oeaq.qc.ca)).

Saviez-vous qu'après avoir subi un sinistre, 43 % des entreprises ferment et, en raison d'une protection insuffisante, 23 % se retirent du marché des affaires dans les trois années qui suivent.

Afin d'être couvert de façon adéquate en cas de perte, il faut connaître avec précision la valeur de ses biens.

Nos services répondent à ce besoin :

- Estimation de la valeur de remplacement à neuf;
- Estimation de la valeur au jour du sinistre;
- Révision ponctuelle des valeurs assurables;
- Estimation du fonds de prévoyance pour les syndicats des copropriétés
- Estimation et/ou révision de valeur relative des quotes-parts.

Nous sommes reconnus par la majorité des courtiers et des assureurs du Québec.

Nous estimons aussi la valeur marchande aux fins de vente ou achat.

**Pour de plus amples informations ou pour une soumission écrite, vous pouvez rejoindre :**

Monsieur Fabien Prud'Homme, É.A.  
Téléphone : 514.844.4431 poste 25  
Courriel : [info@pmea.ca](mailto:info@pmea.ca)

**Nos bureaux sont situés au :**

88, rue Prince, bureau 201  
Montréal (Québec) H3C 2M8  
Site Internet : [www.pmea.ca](http://www.pmea.ca)

## → **Moratoire (Moratorium)**

Du latin «moratorium»: retarder, est un terme de droit, qui désigne une décision d'accorder un délai ou une suspension volontaire d'une action.

## **Municipalité régionale de comté - MRC**

### **(Regional County Municipality - RCM)**

Les municipalités régionales de comté (MRC) sont des entités administratives assurant la gestion régionale des collectivités locales qui sont regroupées en des communautés supralocales jouissant chacune d'un pouvoir de juridiction et réglementation dévolu par le gouvernement du Québec, sur un territoire désigné sous le nom de comté. Ce système d'administration municipale à double niveau de compétences fut réaménagé en 1979, dans la politique gouvernementale de réorganisation des comtés du Québec.

## **Mur mitoyen (Common wall)**

Mur reposant sur la ligne de répartition de propriété entre deux bâtiments contigus, chacun des propriétaires respectifs des bâtiments contigus partageant les droits et la jouissance du mur mitoyen.

## **Normes comptables internationales (IAS)**

Les normes de comptabilité internationale IAS / IFRS (International Accounting Standards / International Financial Reporting Standards ou Normes Internationales d'Information Financière) sont un corpus de normes comptables de haute qualité destiné aux grandes entreprises internationales. Ces normes sont élaborées par l'IASB. Après les scandales financiers du début des années 2000 en Europe et aux États-Unis (Enron, WorldCom, etc), les pouvoirs publics se sont attachés à renforcer la qualité de la communication financière afin de rétablir la confiance du public, des épargnants et des investisseurs. L'application des IFRS devient obligatoire pour les entreprises canadiennes publiques à but lucratif pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2011.

## **Numéro matricule (File number)**

En évaluation municipale, coordonnées géographiques d'une unité d'évaluation établies en fonction du système d'immatriculation prescrit par la réglementation. Le matricule est la désignation numérique de chaque unité d'évaluation et la référence à tout document qui la concerne.

## **Obligation (Bond)**

Titres d'un prêt accordé à une société ou au gouvernement. En contrepartie, l'émetteur de l'obligation s'engage à verser des intérêts à un taux déterminé et à rembourser le prêt à une date convenue.

## **Obligations d'épargne du Canada - OEC**

### **(Canada Savings Bond - CSB)**

Titre non négociable émis par le gouvernement du Canada qui peut être encaissé par le ou les propriétaires immatriculés en tout temps et qui, après les trois premiers mois, rapporte de l'intérêt jusqu'à la fin du mois précédent l'encaissement.

## **Paiements versés en remplacement d'impôts - PÉRI (Payments in Lieu of Taxes - PILT)**

En vertu de l'article 125 de la Loi constitutionnelle de 1867, le gouvernement du Canada est exempté de tout impôt local. Par contre, à titre de plus important propriétaire foncier du Canada, ses installations peuvent susciter une demande considérable auprès des services publics. Par conséquent, en 1950, le gouvernement du Canada a entrepris de verser des paiements en remplacement d'impôts fonciers aux municipalités dans lesquelles étaient situées des installations fédérales, afin de payer une part des coûts assumés par les administrations municipales. Ces paiements sont versés en vertu de la Loi sur les paiements versés en remplacement d'impôts.

## **Parties communes (Common Areas)**

Les parties (ou aires) communes représentent toutes les parties du bâtiment et du terrain qui ne sont pas stipulées privatives dans la déclaration de copropriété. Ces parties communes sont la propriété de tous les copropriétaires, de façon indivise, et servent, sauf stipulation contraire, à leur usage commun.

## **Parties communes à usage restreint**

### **(Common Areas with Restricted Use)**

Ce sont les parties du bâtiment ou terrain qui sont la propriété indivise de tous les copropriétaires (parties communes), mais qui servent à l'usage exclusif de certains copropriétaires ou d'un seul, selon le cas. À titre d'exemple, les balcons, les toits-terrasses et la fenestration sont fréquemment des parties communes à usage restreint.

## **Parties privatives (Private Parts)**

Les différentes portions du bâtiment, qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé, et dont il a l'usage exclusif. Bien que le propriétaire d'une unité privative puisse s'attendre à être seul maître chez lui, cette liberté est limitée par les stipulations de la déclaration de copropriété et par la destination de l'immeuble.

## **Passif (Liabilities or Passive)**

Ensemble des dettes et des charges d'une société sous forme de soldes créditeurs, d'emprunts, d'hypothèques et de dette à long terme.



## → Per Curiam

Locution latine signifiant « par la Cour ». Parfois, l'énoncé des motifs de l'arrêt d'une cour d'appel n'est pas considéré comme les motifs exprimés par un juge en particulier, mais plutôt comme ceux de l'ensemble des membres de la cour, ce qui fait que les motifs sont énoncés sous l'intitulé « per curiam ».

## Permis de construction

### (Construction or Building Permit)

C'est le document administratif qui autorise toute personne (physique ou morale, publique ou privée) à édifier une construction neuve, un ajout ou dans certains cas, des réno-

vations majeures. Il permet de vérifier que la construction envisagée respecte les différentes règles du code du bâtiment national ainsi que les particularités provinciales et locales: règles d'urbanisme, surface, hauteur, aspect, destination de la construction, sécurité, etc.

## Pièce (Exhibit)

Preuve matérielle présentée ou déposée devant le tribunal.



À suivre dans la prochaine édition... ▶

Fabien Prud'Homme, É.A.

**EXCELLENT**  
PAVAGE • PAVING

Un travail Excellent - pour d'excellents résultats  
A job well done - is an Excellent job

ASPHALTE \* PAVÉ-UNI \* BÉTON \* SCELLANT

Nous sommes une entreprise spécialisée dans le domaine du pavage avec un délai de 10 ans d'expérience dans la réfection complète, la réparation et l'entretien des pavages et la nouvelle construction.

Nous offrons des solutions clés en main avec nos gammes de produits et services :

- Réfection complète d'asphalte
- Réparation d'asphalte et nids-de-poule
- Marquage et traçage de lignes & Signalisation
- Réparation de drain pluvial et autre
- Scellant pour asphalte, pavé-uni et béton
- Scellement de fissures d'asphalte et béton
- Pavé-uni : muret de soutien, trottoir, bordure et réinstallation complète
- Béton : muret de soutien, trottoir et bordure
- Excavation
- Pose de tourbe      Licence RBQ: 8360-5220-01

« VOTRE SOURCE #1 AU QUÉBEC POUR TOUS VOS BESOINS EN PAVAGE »

**514-766-4888 / info@excellentpavage.ca**

ESTIMATION GRATUITE - MONTREAL, LAVAL ET RIVE-NORD

**www.excellentpavage.ca**

GAGNEZ DU TEMPS.  
**parfait menage** HD  
MAINTENANT.

**Vous êtes propriétaire d'un condo!**  
**Votre emploi du temps**  
**vous casse la tête?**

**Appelez-nous**

**3 avantages nets et clairs :**

- **service personnalisé**
- **qualité inégalée**
- **confiance absolue**

**Demandez votre estimation gratuite!**

**541 448-2892**

**info.montreal-est@parfaitmenage.net**



**GROUPE CCI**  
SCIENCE • INGÉNIERIE • SOLUTIONS  
**514.342.1422**

**1.888.348.8991 • [www.ccigroupinc.ca](http://www.ccigroupinc.ca)**

**LK TOITURES** 450 437-4118  
RÉFLECTION | RÉPARATION | ENTRETIEN  
INSPECTION | DÉNEIGEMENT | URGENCE 24h/7 [LKTOITURES.COM](http://LKTOITURES.COM)

5100, Ambroise-Lafontaine,  
Boisbriand (Qc) J7H 1S6

DÉPUIS 1997



**Jacques Dufort, B.A.A.**

Conseiller en Sécurité Financière, Représentant en épargne collective

Tél. : 514 236-5056 | [jacques.dufort@groupeinvestors.com](mailto:jacques.dufort@groupeinvestors.com)

**Groupe Investors**  
GESTION PRIVÉE

**Un service complet pour  
votre bien-être financier**

- Gestion des liquidités
- Planification de l'assurance de personne
- Planification successorale
- Planification des placements
- Planification fiscale
- Planification de la retraite et du décaissement



# VOTRE PARTENAIRE EN ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Solution unique et  
économie garantie



1429, boul. Curé-Labelle  
Laval (Québec) H7V 2V9  
[www.fusionenergie.ca](http://www.fusionenergie.ca)  
1 877 687-1522 (sans frais)

# Interruption de l'arrivée d'air neuf dans un immeuble... une approche à éviter !



Par Jean-Pierre Huppé  
Fusion Énergie

Les gestionnaires d'immeubles de logements locatifs ou abritant des condos sont tentés, bien souvent, d'intégrer une minuterie aux systèmes de ventilation qui s'y trouvent. Ces systèmes jouent plusieurs rôles, dont celui d'acheminer de l'air neuf dans un édifice. L'approche semble attrayante, à priori, car elle réduit les coûts de chauffage et de climatisation. En fait, une minuterie interrompra pendant plusieurs heures, chaque jour, l'alimentation en air neuf d'un édifice. Qu'à cela ne tienne, il faut savoir que cette méthode est non conforme aux normes en vigueur et entraînera, assurément, des effets néfastes pour la santé des personnes et sur l'état des bâtiments.

La réglementation oblige, en tout temps, un apport en air neuf dans les espaces communs d'immeubles multi-étages. Selon le Code national du bâtiment, les tours d'habitation appartiennent au groupe C. Or, l'un des articles de ce code stipule, notamment, « qu'à l'exception des garages de stationnement visés par l'article 6.2.2.3, les débits auxquels de l'air extérieur doit être fourni aux pièces et aux espaces d'un bâtiment ne doivent pas être inférieurs aux débits exigés. » Par ailleurs, la norme ANSI ASHREA 62 recommande un taux de ventilation minimum. Elle suggère en outre que cette ventilation soit fonctionnelle lorsqu'un espace est occupé par des personnes.

Question de simplifier l'interprétation des codes, certaines villes comme Montréal interdisent l'arrêt des systèmes de ventilation. « Les installations de ventilation mécanique exigées doivent être en fonction continue durant les heures d'occupation des pièces et des espaces du bâtiment », rappelle un règlement municipal sur cette question.

La ventilation continue permet de maintenir une pression d'air positive dans les corridors, ce qui assure une aération de l'immeuble vers l'extérieur du bâtiment, prévenant ainsi l'arrivée d'air vicié des appartements vers lesdits corridors. Cela contribuera, bien évidemment, au confort et à l'hygiène des occupants d'un bâtiment. Qui n'a pas déjà été incommodé par les odeurs de cuisine en passant dans les aires communes d'un immeuble? Cela s'explique par un manque d'aération, ce qui crée une pression d'air négative et provoque un reflux d'air vicié en provenance des appartements vers les espaces communs. En somme, personne ne souhaite vivre dans un immeuble au sein duquel l'air est malsain.



Tout ça pour dire que le défi du gestionnaire d'une copropriété est de concilier l'économie d'énergie, le confort des usagers ainsi que la conformité à la réglementation. Cela est possible grâce à la mise à niveau des contrôles propres aux systèmes de ventilation, lesquels comportent, bien souvent, des logiques d'automatisation désuètes et d'une autre époque. Il y a peu d'expertise disponible sur le marché qui peut accomplir cette tâche si importante de la gestion des coûts en dépenses énergétiques. La firme Fusion Énergie a développé une expertise depuis plus de 20 ans dans la réalisation de projets clé en main, peut prendre en charge la gestion des systèmes de ventilation d'un bâtiment. Plutôt que d'arrêter la ventilation et l'apport en air frais dans un immeuble, que ce soit la nuit et les weekends, les systèmes sont adaptés pour moduler le taux de ventilation selon l'horaire de la journée et les habitudes des résidants. Une surveillance de tous les systèmes énergétiques des immeubles dont elle a la responsabilité, et ce, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, à du centre de contrôle. L'entreprise assure ainsi les économies d'énergie (garanties par contrat) sans nuire au confort des résidants copropriétaires. D'importantes réductions des coûts en énergie favorisent la conservation et même une augmentation de la valeur de votre immeuble. ▶



# Les femmes dans l'industrie du sinistre et de la reconstruction



Par Nathalie Bourassa  
Groupe Miro Construction Inc

Pour ceux et celles qui me suivent depuis la dernière année par le biais de mes articles dans le magazine Copropriété Plus de CondoMarketing, vous savez que dans mon passé, j'ai évolué et travaillé dans le design d'intérieur, ainsi que dans la construction-rénovation, domaines qui sont pour moi une grande passion.

I y a un peu plus d'un an et demi, j'ai rejoint les rangs du Groupe Miro Construction, entreprise se spécialise dans la reconstruction après sinistre et reconnue auprès des Assureurs. Directrice en développement des Affaires et au service Client, mon travail m'amène à participer à différentes activités, colloques, formations et à côtoyer Assureurs, Experts en sinistre et Gestionnaires de copropriété.

Sans donnée officielle et à ma perception, j'ai constaté que nous sommes une minorité de femmes à évoluer dans ce domaine très masculin qu'est la construction ou de ces domaines connexes.

L'intégration des femmes dans cette industrie reste tout un défi à relever puisque selon les statistiques, ce domaine est encore et en grande partie majoritairement réservé aux hommes. D'ailleurs, on décompte environ seulement 1.3 %

des femmes qui ont des métiers, ou des occupations, ou des postes dans cette industrie et peu d'entre elles sont propriétaires de leur propre entreprise.

## Depuis peu, un vent nouveau souffle sur le Groupe Miro Construction.

En effet, il y a quelques mois à peine, l'Entreprise familiale dont la renommée n'est plus à faire dans l'Industrie du sinistre et de la reconstruction est passée dans de nouvelles mains et c'est avec fierté et grand plaisir que je vous annonce que l'Entreprise compte maintenant à son bord une Présidente.



Bienvenue à Sarah Arsenault ! ▶

\* Veuillez noter que mon but est simplement un constat personnel et non un débat sur l'égalité des sexes.

### SERVICES À LA COPROPRIÉTÉ

- Diagnostique de problèmes de construction.
- Conception de solutions constructives durables.
- Gestion d'appel d'offres.
- Surveillance des travaux.

ZARATÉ + LAVIGNE  
ARCHITECTES



514 273 4451  
[zaratelavigne.com](http://zaratelavigne.com)

# Infiltrations d'eau...besoin d'aide?



Par Jocelyn Bedard  
Groupe Fenestra



## **Voici que nous appellerons le projet *Château de la pluie.***

Un immeuble de 9 ans et de construction de bonne qualité. Défaillances de construction normales sauf pour certains résidents qui sont aux prises avec des infiltrations d'eau. Ils vivent avec les planchers partiellement enlevés, le gypse percé de trous, bref, dans un chantier depuis des années. Le constructeur se défend en disant que le problème vient de la fenêtre et le manufacturier dit que c'est l'enveloppe. Les avocats font leur travail... Êtes-vous familiers avec ce genre scénario?

Les administrateurs du syndicat ont fait appel à de multiples experts pour identifier d'où proviennent les problèmes et présenter leurs rapports. Ces rapports sont ensuite transmis à des ouvriers qui doivent exécuter les travaux selon les recommandations des experts, un processus normal mais pas infaillible.

Le manufacturier vient enlever sa fenêtre, la réinstalle avec de nouvelles membranes mais ne s'occupe pas de l'enveloppe car cette partie n'est pas sa responsabilité. Les murs sont refermés et 6 mois plus tard tout est à refaire, le problème persiste. D'autres intervenants viennent à nouveau observer l'enveloppe mais ne s'occupent pas de la fenêtre. Dans le cas présent, il ne s'agit pas d'un problème précis mais d'un ensemble de petites défaillances qui doivent être corrigées au même moment car l'enveloppe du bâtiment est un système global sur toutes les façades et l'eau peut provenir de très loin. Par la suite, avant de refermer les murs, les correctifs devraient être testés avec des procédures et des équipements pour simuler les conditions climatiques et assurer de bons résultats.

Les travailleurs choisis pour effectuer ce genre d'intervention doivent bien connaître le fonctionnement global de l'enveloppe du bâtiment dans son ensemble et

les interactions entre les divers éléments qui la compose. Ils doivent connaître les différents types de fenêtres, qu'elles soient ouvrantes ou fixes, et comment fonctionne leur principe d'étanchéité. Est-ce que le système est conçu selon le principe de l'écran pluvial ou selon une étanchéité de surface complète? Quels détails de fabrication en usine sont les plus susceptibles de causer éventuellement une défaillance?

Outre les fenêtres, il faut aussi être au fait de :

- compatibilité des divers scellant,
- position des pare vapeurs,
- position des pare air,
- comment un mur avec principe d'écran pluvial fonctionne.

On vise souvent les fenêtres comme source d'infiltration d'eau car l'eau, ou apparence d'eau est normalement visible aux périmètres de celles-ci. Mais il ne faut pas oublier qu'elles ne représentent qu'une ouverture dans l'enveloppe parmi plusieurs autres et vos fenêtres ne sont pas toujours les seules coupables du problème.

Si on évalue une situation d'infiltration d'eau en se limitant seulement à une petite section de l'enveloppe du bâtiment sans prendre en compte le système en entier et son historique incluant si possible les plans et dessins d'atelier de fenêtres, on risque non seulement de ne pas régler le problème, mais il se peut même qu'on agrave la situation en passant à côté du vrai problème.

Groupe Fenestra, dispose de l'équipement pour effectuer les tests requis, de l'expertise sur tous les styles de fenêtres et la compréhension du fonctionnement de l'enveloppe du bâtiment. Ils offrent une solution complète pour résoudre les problèmes d'infiltrations d'air et d'eau avec l'appui des experts en ingénierie du bâtiment. Ce sont des passionnés de la recherche de solutions. ▶

# PROBLÈMES DE THERMOS ?

LE DÉSEMBUAGE NE FONCTIONNE PAS ?

Avec le temps, le scellant entourant le vitrage thermos perd ses propriétés d'étanchéité, laissant l'humidité pénétrer entre les deux vitres et se condenser. Percer le verre afin de le désembuer est une technique dont l'efficacité est loin d'avoir été prouvée à long terme. Si le cadre et le châssis sont en bon état, ou en état d'être réparés, le remplacement du vitrage thermos est le choix désigné. Il redonne à la fenêtre ses performances d'origine, et ce, à une fraction du prix d'un remplacement complet. De plus, Groupe Fenestra à des solutions pour les murs rideaux ainsi qu'un accès à des couleurs de thermos spécifiques.

[groupefenestra.com](http://groupefenestra.com)

1.800.994.6404  
MONTRÉAL - QUÉBEC - OTTAWA

LE GROUPE  
**FENESTRA**

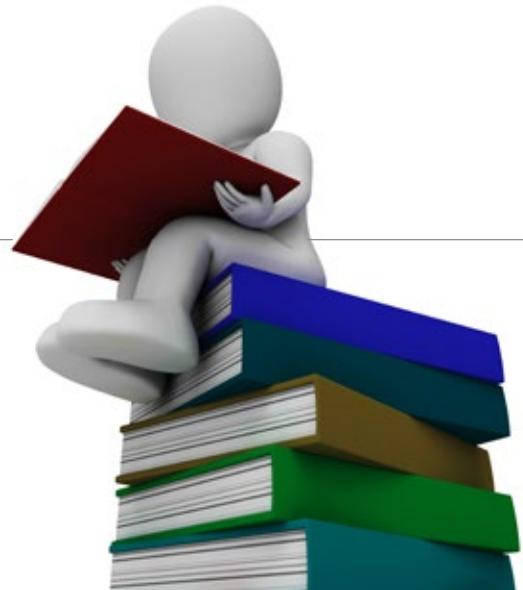
RBQ : 8293-2476-53

# La Période REER est de retour ; un petit guide pratique et simple



Par Jacques Dufort

Conseiller en sécurité financière,  
représentant en épargne collective  
[Jacques.dufort@groupeinvestors.com](mailto:Jacques.dufort@groupeinvestors.com)  
514 236-5056



Un régime enregistré d'épargne-retraite (REER) permet à un particulier de cotiser à un régime de retraite personnel et de déduire de son revenu imposable les cotisations versées (dans les limites permises), afin de se constituer une rente de retraite, il vous permet de faire des placements déductibles de votre revenu imposable et de faire croître votre épargne à l'abri de l'impôt. Le revenu généré dans votre REER, tel qu'intérêts, dividendes, gains en capital, n'est pas imposable tant que les placements restent dans le REER et naturellement presque tous les retraits sont entièrement imposables.

- Le REER doit être converti en fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) ou en contrat de rente au plus tard le 31 décembre de l'année du 71<sup>e</sup> anniversaire de naissance du propriétaire.
- Le propriétaire doit commencer à toucher du revenu du FERR ou de la rente au plus tard à la fin de l'année de son 72<sup>e</sup> anniversaire de naissance.
- Un paiement du REER au propriétaire ou à un bénéficiaire est un revenu imposable, à moins qu'il soit fait dans le cadre du Régime d'accession à la propriété ou du Régime d'encouragement à l'éducation permanente.

## Admissibilité et caractéristiques

Vous ne pouvez cotiser au REER que si vous disposez de droits de cotisation :

### Qui peut contribuer?

- Les résidents canadiens, qui touchent un revenu et qui produisent une déclaration de revenus au Canada, peuvent établir un REER.
- Les non-résidents qui doivent produire une déclaration de revenus au Canada parce qu'ils ont touché un revenu gagné provenant d'un emploi ou d'une entreprise au Canada peuvent aussi y cotiser. (à l'exclusion du revenu de location)

- Les personnes qui demeurent à l'étranger, mais qui sont considérées comme résidentes du Canada et dont le revenu gagné est imposable au Canada peuvent également cotiser à un REER. Cette catégorie regroupe en général le personnel des Forces armées canadiennes et les fonctionnaires du gouvernement du Canada résidant à l'étranger.
- Un résident américain qui travaille au Canada (c.-à-d. un navetteur) peut demander une déduction dans sa déclaration de revenus aux États-Unis à l'égard d'une cotisation à un REER collectif.

Un particulier ne peut plus cotiser à un REER après le dernier jour de l'année civile de son 71<sup>e</sup> anniversaire de naissance, sauf s'il cotise à un REER de conjoint avant la fin de l'année du 71<sup>e</sup> anniversaire de naissance du conjoint. Tant que l'époux du « rentier » aux termes du REER de conjoint à moins de 72 ans, l'âge du conjoint cotisant est sans importance.

### Désignation de bénéficiaire

Au Québec, certains contrats de REER ne permettent pas la désignation d'un bénéficiaire. Dans ce cas, les clients doivent faire un legs testamentaire aux héritiers qu'ils choisissent pour s'assurer que leurs volontés sont suivies.

### Types REER

Un REER peut être « personnel » ou « de conjoint ». Il peut aussi être « individuel » ou « collectif ».

- **REER personnel** : Ce type de REER n'a qu'un seul propriétaire (le rentier), qui est le seul cotisant et la personne qui demande la déduction à l'égard des cotisations versées. Les sommes retirées d'un REER personnel sont imposables au nom du rentier.
- **REER de conjoint** : Ce type de REER n'a qu'un seul propriétaire (le rentier), mais les cotisations sont versées et la déduction est demandée par l'époux ou le conjoint de fait du rentier.



- • **REER collectif** : Un employé autorise son employeur (le « promoteur du REER collectif ») à déposer une partie de son salaire directement dans son REER collectif personnel ou dans celui de son conjoint. Voici ses principaux avantages :
- cotisations au moyen de retenues sur le salaire;
  - réduction automatique de l'impôt retenu à la source, étant donné que l'employeur peut tenir compte de la déduction d'impôt offerte à l'employé à l'égard des cotisations;
  - réduction des frais d'administration ou de gestion en raison de la taille du groupe d'employés;
  - l'employeur cotise parfois au compte REER au nom de l'employé, ce qui constitue un avantage impposable pour celui-ci. Les cotisations patronales sont assujetties aux charges sociales comme le RPC/le RRQ et l'assurance-emploi.

## LES RETRAITS EXONÉRÉS DE RETENUE D'IMPÔT D'UN REER

- Retrait d'au plus **25 000 \$** d'un REER pour financer l'achat ou la construction d'une maison admissible – régime d'accession à la propriété.
- Retrait d'au plus **10 000 \$ par année** d'un REER, à concurrence de 20 000 \$ sur quatre ans, pour financer une formation ou des études admissibles – régime d'encouragement à l'éducation permanente.
- Retrait des cotisations excédentaires ou non déduites d'un compte REER.
- **Et lors de la rupture d'un mariage, le transfert** du REER ou du FERR d'un conjoint au REER ou FERR de l'autre conjoint.

### Plafonds de cotisation REER

Vous créez des « droits » de cotisation pour chaque année civile jusqu'à 18% de votre revenu gagné et jusqu'à une limite de \$25,370 en 2016, plus les droits acquis durant les années précédentes moins les contributions de votre employeur (facteur d'équivalence). Je vous suggère fortement de consulter votre conseiller financier pour s'assurer la meilleure déduction fiscale lors de votre cotisation REER.

### Lors du décès du propriétaire d'un REER

- une cotisation finale ne peut être versée au REER du ren-

tier décédé. Par contre, l'exécuteur/liquidateur de la succession peut verser une cotisation à un REER de conjoint et demander une déduction dans la déclaration finale du défunt, pourvu que cette cotisation soit versée dans les 60 jours suivant la fin de l'année du décès. Le conjoint survivant doit avoir moins de 72 ans. Si le propriétaire est décédé dans les 60 premiers jours de l'année civile, une déduction peut aussi être demandée relativement à l'année précédant le décès sur la base d'une cotisation à un REER de conjoint.

- si la succession n'a pas suffisamment d'argent pour acquitter la facture fiscale à l'égard du revenu tiré du REER indiqué dans la déclaration finale du défunt, les bénéficiaires de l'actif du REER sont solidiairement et personnellement responsables de cette dette fiscale.

### Montants imposables à l'égard du REER

- la valeur de l'actif du REER au décès; ce montant est imposable au nom du défunt à moins qu'un « bénéficiaire admissible » (l'époux ou le conjoint de fait survivant du défunt, ou l'enfant, ou le petit-enfant financièrement à charge du défunt) n'ait été désigné ;
- le revenu de placement gagné dans le REER entre la date de décès et le 31 décembre de l'année suivant l'année du décès (cette période est appelée la « période d'exemption »). Ce montant est imposable au nom du bénéficiaire désigné ou de la succession;
- le revenu de placement gagné dans le REER **entre** la fin de la « période d'exemption » et la date de distribution de l'actif du REER. Ce montant est imposable au nom de la fiducie de REER. Si la distribution de l'actif du REER a lieu dans l'année du décès ou durant la période d'exemption, il n'y a aucun montant à déclarer.

Il est à noter que si l'actif du REER perd de sa valeur entre la date du décès et celle de la distribution, et si la distribution a eu lieu avant la fin de la période d'exemption, la perte de valeur peut être déduite du revenu du REER indiqué dans la déclaration finale du défunt. Ni un bénéficiaire du REER ni la succession ne peuvent se prévaloir de cette déduction.

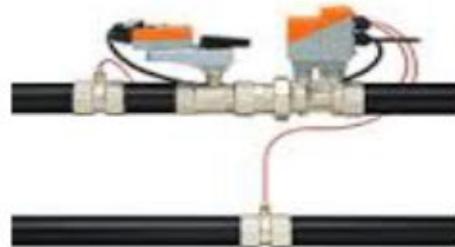
Cet article a été écrit à titre informatif, il est recommandé de consulter un professionnel lors de toute transaction pour vous assurer du bon traitement fiscal. ▶

# BELIMO®

## AIR - EAU - ÉNERGIE

Votre manufacturier d'équipement de contrôle en bâtiment point !

Gamme complète  
Applications aérauliques



ZIP Economizer



### Dashboard

Overview

Override and Live Trend

Data log chart

Settings

Status

Mobile

Date & Time Settings

IP Settings

Version Information

Data Logging

BiChetMP Settings

Language English

Logout

### Belimo Energy Valve™

### Dashboard

Power 14 kBtu/h

Flow

0.1 GPM



[www.belimo.ca](http://www.belimo.ca)

luc.brochu@ca.belimo.com

# Vidéos corporatifs

## conception et réalisation

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**  
Agence de commercialisation.  
Représentation commerciale et publicitaire.

### Production vidéo corporative et documentaire

Service de production de vidéos d'événements et corporatives diffusées en version Web sur www.ExpoCondo.ca. Services professionnels relatifs à la conception, réalisation et la production d'émissions télévisuelles et de documents corporatifs. Informez-vous des avantages des différents forfaits proposés et très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.

Information et évaluation détaillée du projet :

**514 380-8398 poste 26**



#### OPTION 1

Tournage et montage HD

Sans texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 650 \$ / minute

#### OPTION 2

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Sans voice over (narration)

Musique digitale

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 1 875 \$ / minute

#### OPTION 3

Tournage et montage HD

Avec texte à l'écran

Avec voice over (narration)

Musique digitale

- Transfert pour duplication DVD
- Voir avec le client pour le nombre de DVD
- Entre 4 \$ – 5 \$ par copie DVD
- Le prix n'inclut pas les DVD
- 3 150 \$ / minute

**Trois forfaits budgétaires très avantageux pour les entreprises partenaires de CondoMarketing.**

Information et évaluation détaillée du projet :  
**CondoMarketing - 514.380.8398 poste 26**



Maryse Caron  
Touche & Retouche  
Décoration intérieur

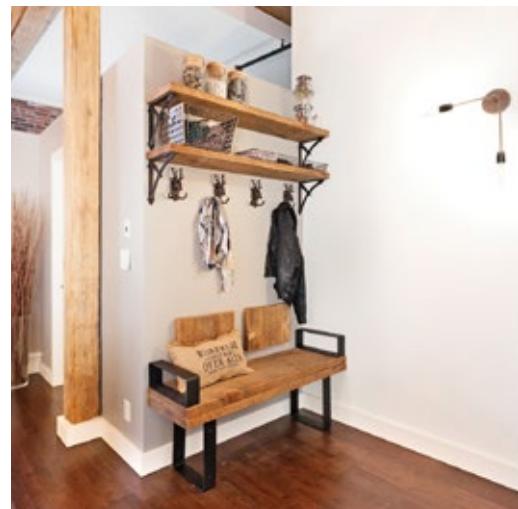
## Bienvenu CHEZ-VOUS

Quand vient le temps de décorer votre condo vous investissez beaucoup de temps et d'argent à embellir et rendre fonctionnel le salon, la cuisine, les chambres ainsi que la salle de bain.

Par contre un petit détail est souvent oublié. Le vestibule! Lorsque vous avez de la visite, le premier coup d'œil qu'ont les gens est ce petit espace. Qu'il soit fermé ou plus souvent qu'autrement en condo, à aire ouverte, il est important de porter une attention particulière à cette zone de votre espace de vie.

Quelle impression donne l'entrée quand un visiteur doit enjamber sacs, bottes et autres items épars simplement abandonnés à eux-mêmes faute d'espace. Il est possible d'organiser votre vestibule afin qu'il soit à la fois pratique et décoratif! Pourquoi est-ce que cet espace ne pourrait-il pas lui aussi refléter votre personnalité?

L'exemple illustré ici démontre que vous pouvez utiliser les mêmes matériaux que l'on retrouve dans l'ensemble de votre condo et rendre votre espace fonctionnel. Les tablettes offrent du rangement, les crochets permettent de recevoir les manteaux et le banc vous donne la possibilité de s'asseoir pour mettre ou retirer vos chaussures



Trouvé sur Pinterest

Pour commencer, il est important d'identifier les besoins. Avez-vous une garde-robe d'entrée où est-ce que vous devez planifier un espace pour les bottes et les manteaux? Plusieurs compagnies proposent des modules de rangement intéressants. Il est aussi possible de faire affaire avec un designer afin de créer l'espace parfait pour notre usage quotidien.





Trouvé sur Pinterest

→ Voici un exemple parfait d'un petit espace. Si le condo est muni d'une garde-robe située plus loin de l'entrée elle-même, il est possible d'ajouter de jolis modules de rangement pour les chaussures. Ce système de rangement est aussi pratique pour y déposer un vide-poche ainsi que quelques items décoratifs. De cette façon vous pouvez garder le hall d'entrée propre et ordonné.

Si vous avez des enfants, il est aussi possible de leur créer leur propre espace. De cette façon il est plus facile de retrouver tout ce dont vous avez besoin les matins pressés avant



d'aller les reconduire à l'école. Avec une zone amusante bien à eux, il auront plus envie d'y déposer leurs effets personnels plutôt que de les éparpiller. L'ajout d'un petit tapis pour les bottes l'hiver pourrait également être une belle option pour garder les planchers propres!

Trouvé sur Pinterest



Si le condo offre suffisamment d'espace, vous pouvez opter pour un mélange de rangement fermé et ouvert. De cette façon vous pouvez vous servir du rangement ouvert pour les trucs les plus utilisés et ranger loin des regards ce que vous utilisez moins fréquemment

Trouvé sur Pinterest

Si vous vivez seul et que vous avez un espace très restreint, un minimum de rangement peut suffire. Un endroit pour suspendre les manteaux, un petit banc, un élément décoratif et le tour est joué pour rendre votre vestibule accueillant



Trouvé sur Pinterest

→ Ceux d'entre vous qui bénéficient déjà de suffisamment de rangement peuvent se permettre d'avoir un hall d'entrée plus sophistiqué. Dans ce cas une simple console avec de beaux éléments décoratifs peut être un magnifique prélude au reste du condo!



Trouvé sur Pinterest

La méthode de création du vestibule n'est pas très compliquée. En suivant ces trois étapes simples, votre entrée parfaite va prendre vie en un tour de main!

### 1- Identification des besoins

Bien identifier les éléments qui causent les irritants ou le désordre. Faire une liste de tous les éléments à inclure dans la zone afin de trouver une solution à tous nos troubles de rangement.

Tout vestibule bien emménagé doit avoir suffisamment de rangement pour nos besoins. Que le système d'organisation soit à la vue ou non, nous devons créer une place pour chaque chose. Vous avez tous des habitudes différentes. Il n'y a pas de bonne ou de mau-

vaise façon de faire. Si vous avez besoin par exemple : d'un vide-poche, d'un endroit pour déposer le courrier ou encore les parapluies, c'est possible tant que l'espace alloué pour chaque item est prévu.

### 2- Déterminer l'espace disponible

Pour les condos à aire ouverte, bien déterminer l'espace disponible à votre création afin de ne pas empêtrer dans une autre zone et donner l'impression de rapiétiser l'espace.

### 3- Crée l'ambiance

Un éclairage chaleureux provenant d'un joli luminaire est toujours de mise. Ce n'est pas parce que vous êtes dans le vestibule que vous devez négliger cet aspect. Les luminaires suspendus ou lampes de table peuvent donner le ton au décor sans dépenser une fortune.

Vous devez également prévoir un miroir. Qui n'aime pas se jeter un dernier coup d'œil avant le départ pour s'assurer que rien ne cloche. Tout comme les luminaires, les miroirs enrichissent le décor tout en donnant une impression de grandeur.

Ne pas oublier le paillason afin de garder l'endroit propre pendant les hivers rigoureux!

Pour le reste il suffit de suivre votre inspiration! En s'assurant de conserver l'homogénéité du style de votre condo, trouver les éléments nécessaires à la création de votre vestibule sera un jeu d'enfant!

Si vous avez besoin d'un coup de main, il ne faut pas hésiter à consulter un professionnel. Un designer certifié est capable de visualiser l'ensemble de votre espace et déterminer rapidement les dimensions que doit respecter chaque zone. Il pourra également vous aider à la conception de votre vestibule parfait selon votre budget! ➤

Bonne déco!



Service d'entretien

**Pro Prêt**

Depuis 1988

ÉCONOMIE SOCIALE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE

**URGENT BESOIN  
DE MAIN D'ŒUVRE QUALIFIÉE?**

FAITES AFFAIRE AVEC PRO-PRÊT!

Service de remplacement de personnel

- Préposé à l'entretien ménager
- Préposé à l'accueil
  - Concierge
  - Voiturier

*À votre disposition!*

[www.propret.org](http://www.propret.org) • 514-279-3627



**amec  
foster  
wheeler**

Génie-conseil en science  
du bâtiment - Immobilier,  
copropriété et industriel.



**amec foster wheeler**  
s'engage à fournir  
une performance de  
premier plan, conforme  
aux principes du  
développement durable

---

1425 Route Transcanadienne  
Dorval (Québec) Canada H9P 2W9

Tel. : **1-866-943-AMEC**



# Prendre soin de son concierge résidant



Par Marcel Leduc  
Service d'entretien Pro-Prêt

Lors de l'absence d'un concierge résidant, assurer la stabilité et la continuité de service peut s'avérer être un véritable casse-tête pour les gestionnaires d'immeuble ou les conseils d'administration. La solution? L'impartition de personnel.

## Qu'est-ce que l'impartition?

L'impartition de main-d'œuvre consiste à confier à un tiers externe la réalisation de certaines tâches. Elle peut prendre différentes formes : entente de prêt de personnel, sous-traitance, franchises, concession, etc. Les contrats d'impartition sont habituellement définis à partir des besoins des conseils d'administration: profil professionnel de la personne, compétences, tâches et nombre d'heures. Ils sont de courte ou de longue durée pour une période précise ou un temps indéterminé.

## Les avantages de l'impartition

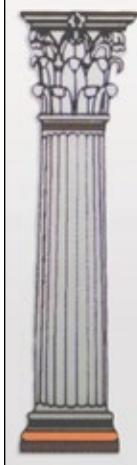
Le principal avantage de l'impartition est d'assurer le maintien des services durant l'absence d'un employé tout en évitant de devoir faire un processus de dotation (recrutement, entrevue, référence, formation). Il s'agit de faciliter la gestion des ressources humaines : une façon simple, efficace et rapide de doter un poste important de votre immeuble.

## Une vigilance s'impose

Pour vous assurer une expérience d'impartition réussie, il est recommandé de valider l'encadrement et la formation des employés qui vous seront attitrés. Par exemple, avoir recours à des entreprises qui vous assignent de leurs employés permanents favorise habituellement une communication simple et directe, une réponse rapide à vos besoins ainsi qu'une stabilité dans les standards de qualité recherchés par tout copropriétaire.

## Quand le temporaire devient permanent

Il arrive qu'une absence prolongée d'un concierge résidant, surtout dans un contexte de maladie, se transforme en départ définitif. En tant que copropriétaires, vous aurez à ce moment différentes avenues : poursuivre les ententes d'impartition, transformer celles-ci en contrat régulier d'entretien ou pourquoi ne pas, lorsque c'est possible, prendre entente avec le fournisseur et procéder à l'embauche du concierge. ▶



**INVEST GAIN LTÉE**

**Gestion Immobilier  
Résidentiel  
Commercial  
Copropriétés**

Tél.: (450) 926 - 9966      4192 Grande Allée, Suite 100, Longueuil (QC), J4V 3N2  
Fax: (450) 926 - 4155      [www.investgain.com](http://www.investgain.com) email: [info@investgain.com](mailto:info@investgain.com)

*Depuis 1981  
à votre service*



# L'humidité de votre maison?



Par David Boily,  
Air Élite

L'hiver est enfin arrivé, bonheur pour les skieurs et malheur pour d'autres. Mais l'hiver rime aussi avec chauffage et maison trop sèche; plusieurs clients me demandent quel est le tôt idéal d'humidité à atteindre, ça dépend de chacun et chacune, pour un air sain il est conseillé entre 40 % et 60 %. Plusieurs trouveront leur confort à 40 % et d'autres préféreront 60 %, c'est différent d'une personne à l'autre, veuillez prendre note que le 40 à 60 % est basé sur des données médicales.

Il faut par contre se rappeler qu'un air trop sec...moins de 40 %, favorisera la formation de poussière, il est la cause principale des gorges et des muqueuses irritées, ainsi que des lèvres gercées .Non recommandé pour ceux souffrant de problème respiratoire comme l'asthme.

Plusieurs personnes préféreront un air plus humide, mais il faut savoir qu'un air trop humide peut entraîner des problèmes de santé et est propice à la formation des acariens et peut causer des dommages importants dus à la moisissure.

Des petits hygromètres sont en vente dans les pharmacies pour moins de 20 \$ et n'importe quel magasin de grande surface et quincaillerie en vend et plusieurs choix vous sont offerts. Ils vous donnent le tôt d'humidité relative ainsi que la température intérieure, soit de façon analogique ou numérique, ils sont peu dispendieux et vous donnent de façon très fiable une information claire et indispensable pour votre confort.

Pour ceux qui ont un système à air chaud, un humidificateur installé directement sur votre système de ventilation est idéal et ne demande aucun entretien, par contre vous devrez de-



mander à votre compagnie de ventilation de l'installer, il est muni d'un contrôle mural qui s'installe au centre de la maison proche du celui du chauffage, il est conseillé de changer son filtre tous les ans.

Pour ceux qui ont des plinthes électriques, c'est l'humidificateur portatif qui augmentera votre taux d'humidité relative, par contre il est efficace de façon locale seulement, exemple une chambre ou le salon; il n'indique pas le niveau d'humidité atteint, l'hygromètre deviendra alors indispensable pour ne pas dépasser les taux recommandés.

Pour les nostalgiques et les chanceux qui chauffent toujours au bois, un bon (canard) ou une (bombe) pour les natifs de l'Abitibi est toujours de mise.

Et pour ceux et celles qui ont un petit côté écologique et économique très développé, vous pouvez toujours faire sécher votre linge sur un séchoir à linge. C'est gratuit, bon pour l'environnement et vous allez être surpris de constater comme ça sèche vite.

Passez un bel hiver ! 



# Prévention de dégâts d'eau

- Condo
- Commerce
- Résidence
- Chalet

**ÉVITEZ LA  
CATASTROPHE!**

**IMAGINEZ...**

Ne plus jamais avoir  
à vous soucier  
des dégâts d'eau.

Aucune dépense initiale en capital  
pour les propriétaires de condo\*

\*Certaines conditions s'appliquent



**514 375-5678**

[info@securiteaquadetect.com](mailto:info@securiteaquadetect.com) | [securiteaquadetect.com](http://securiteaquadetect.com)

# Condos et dégâts d'eau, des solutions existent !



Par Gilles Fréchette  
Président de Sécurité AquaDétect  
Entreprise spécialisée en prévention  
de dégâts d'eau certifiée Réno-Maître  
par l'APCHQ.

Qui n'a pas entendu ou vécu une histoire d'horreur liée aux dégâts d'eau dans les condos? Heureusement, il existe maintenant des systèmes de protection qui peuvent protéger les propriétés contre ces coûteux dégâts!

Les dommages causés par les dégâts d'eau représentent plus de 60 % des sinistres survenus dans les immeubles en copropriété. Chaque année, les sociétés d'assurance versent ainsi des sommes astronomiques pour indemniser les sinistrés. Or, le problème a pris de telles proportions que les assureurs se retirent de plus en plus de ce type de risque, si bien que de nombreux propriétaires ont carrément perdu leur protection. Au mieux, leurs primes et leurs franchises ont grimpé en flèche.

Les membres du conseil d'administration du syndicat sont, eux aussi, mis à l'épreuve lorsque survient un dégât d'eau. La gestion du sinistre est une tâche colossale qui entraîne inévitablement des pertes de temps et d'argent. Et au moment du renouvellement de la police d'assurance, leur travail se complique. De plus, un dégât d'eau majeur comporte un réel risque de causer la mésentente entre les copropriétaires! Ajoutons à cela que, à la revente, chaque propriétaire a l'obligation de déclarer tout dégât d'eau à l'acheteur en vertu de la loi, ce qui peut avoir un impact négatif sur le prix.

Si les problèmes associés aux dégâts d'eau sont déjà bien connus des administrateurs et des copropriétaires, les solutions pour enrayer ce fléau le sont moins. Mais elles existent.



## Des outils intelligents

L'arrivée sur le marché de systèmes fiables et efficaces de détection et d'arrêt des fuites d'eau est relativement récente. Jusqu'à dernièrement, les systèmes se limitaient à détecter les fuites et alerter une centrale de surveillance. Celle-ci veillait ensuite à en aviser le copropriétaire. S'il était momentanément absent ou à des lieues de chez lui, il ne pouvait que se morfondre en pensant à tous les dégâts que cette fuite était en train de causer!

Plus efficaces, les nouveaux systèmes détectent les fuites et actionnent une soupape de sécurité qui, fixée à l'entrée d'eau, stoppe le dégât en quelques secondes. Celui-ci se limite alors à une simple flaue d'eau facile à éponger.

Pour protéger un immeuble à condos contre les dégâts d'eau, des sondes sans fil qui détectent une flaue d'eau →

→ sont installées sous tous les appareils susceptibles de causer un dégât (évier de cuisine, lave-vaisselle, laveuse, toilettes et chauffe-eau), et une soupape électrique est fixée à l'entrée d'eau.

Ce type de solution est efficace dans tout genre de propriété : condo, maison unifamiliale ou commerce. Mais il va sans dire que, dans un ensemble immobilier, qu'il comprenne 4 ou 400 unités d'habitation, l'idéal consiste à munir chacune d'un système de détection et d'arrêt de fuites d'eau. On évite ainsi que l'erreur de l'un devienne la catastrophe de l'autre.

Fait à noter : il est important de confier la mise en place d'un système de détection et de prévention de dégâts d'eau à un fournisseur capable d'assumer l'entièvre responsabilité du projet et qui offre une solution clé en main. Il faut par exemple éviter de confier l'installation du système par un entrepreneur puis les soupapes par un plombier indépendant. On élimine ainsi tout risque de se faire dire « Ce n'est pas moi, c'est lui! » en cas de problème.

## Prévenir plutôt que guérir

La mise en place de mécanisme empêchant que le dégât fasse de coûteux dommages, c'est une chose. Mais la prévention est aussi un incontournable pour quiconque souhaite agir de façon proactive.

Il est important d'expliquer certaines précautions fondamentales aux occupants d'une propriété en multilogements. Le respect de simples consignes peut faire économiser des milliers de dollars de dépenses et éviter d'énormes soucis. (Voir encadré)

Dans cette optique. Depuis environ deux ans, la plupart des assureurs se dotent d'un service de prévention des risques liés aux dégâts d'eau. L'année 2016 a été consacrée à la collecte de données, à l'identification de solutions de prévention et à l'élaboration de plans stratégiques et de marketing offrant des avantages incitatifs aux assurés qui adoptent ces solutions. Il est à prévoir que, dès 2017, les sociétés d'assurance exigeront l'installation de systèmes de détection de fuites d'eau déclenchant la fermeture automatique de la valve d'entrée d'eau principale.

Quoi qu'il en soit, l'installation d'un système de détection et d'arrêt de fuites d'eau représente maintenant une solution fiable et abordable pour enrayer les nombreux problèmes liés aux dégâts d'eau dans les immeubles multilogements.

### Conseils pratiques pour minimiser les risques

- Remplacez les soupapes à compression sous les évier, lavabos et toilettes par des soupapes à bille de bonne qualité.
- Remplacez les raccords des évier, lavabos, toilettes, laveuses et frigos par des raccords en acier inoxydable de bonne qualité.
- Au moment du remplacement d'un chauffe-eau, optez pour un chauffe-eau garanti à vie muni d'un réservoir en polybutène imperméable à la rouille et à la corrosion qui ne fuira jamais et qui n'aura jamais besoin d'être remplacé.
- Ne jetez jamais d'huile, de graisse de friture ou de litière de chat dans l'évier ou les toilettes.
- Ne faites jamais fonctionner le lave-vaisselle ou la machine à laver lorsque personne n'est sur place. ▶

**NOUVEAU  
&  
EXCLUSIF!**

# AcoustiCONDO

AcoustiCONDO est un **outil simple et efficace** disponible en ligne pour connaître les **produits d'insonorisation** à installer lors de la **rénovation** de votre condo.



[www.acousti-tech.com/acousticondo](http://www.acousti-tech.com/acousticondo)



## VOS AVANTAGES:

- Service **GRATUIT**
- Référence chez un spécialiste de couvre-plancher avec service personnalisé pour la rénovation/remplacement de vos planchers
- Confort acoustique optimal pour chacun des copropriétaires
- Analyse des plans de la structure
- Recommandations acoustiques personnalisées
- Accompagnement à la rédaction de la charte de règlement selon les critères et exigences des membres de votre conseil d'administration

**AcoustiTECH**  
**PERFORMANCE CRÉDIBILITÉ EXPERTISE**



1.888.838.4449

[www.acousti-tech.com](http://www.acousti-tech.com)

cathy@acousti-tech.com

# Démystifier les planchers pour un choix acoustique éclairé



Par Cathy Gagné  
Finitec / AcoustiTECH

Avant de choisir une membrane acoustique de plancher, que ce soit pour une nouvelle construction ou une rénovation, il est important de déterminer d'abord quel plancher sera installé par-dessus afin de bien réussir votre projet. Il existe plusieurs types de plancher sur le marché et bien comprendre la distinction entre chacun d'eux aidera assurément lors de la sélection. Il faut s'assurer d'être bien accompagné dans cette démarche et d'opter pour des produits de qualité qui seront durables à long terme.

Tout d'abord, il faut déterminer le type de plancher souhaité et l'installation appropriée pour ce dernier. Pour ce faire, dans un condominium par exemple, il faut prendre en considération les règlements du bâtiment régis par le syndicat de copropriété au niveau de l'insonorisation. À l'inverse, dans une maison standard, c'est le propriétaire qui établit son besoin en terme de confort acoustique. Ensuite, ce n'est qu'une question de goût! Voici une description sommaire des types de planchers les plus fréquemment installés.

## Le plancher de bois franc



Le plancher de bois franc est un produit composé à 100 % de bois franc solide. On l'installe généralement au rez-de-chaus-

sé d'une résidence ou à l'étage par une installation clouée ou agrafée au sous-plancher. Étant fait entièrement de bois franc, ce plancher est plus propice à réagir aux changements de température et d'humidité. Certaines variations sont lentes et accompagnent les changements de saison. D'autres sont quotidiennes et surviennent brusquement. Elles sont souvent liées à un changement de température. Par exemple, l'été, les portes et les tiroirs sont plus difficiles à ouvrir. L'humidité est alors plus élevée et le bois, matériau hygroscopique, se gonfle. C'est la même chose pour les planchers. C'est pourquoi la grande majorité des manufacturiers de planchers de bois conseille fortement de privilégier un plancher d'ingénierie dans un sous-sol plutôt qu'un bois franc.

Pour l'installation d'un plancher de bois franc cloué avec des propriétés acoustiques, la recommandation de la NWFA (National Wood Flooring Association) est de clourer sur un substrat flottant composé de deux contreplaqués de 3/8", croisés et collés. Pour obtenir un meilleur rendement acoustique, une membrane acoustique est déposée de façon flottante sous le substrat. De plus, il est important de s'assurer que les clous ne dépassent pas les contreplaqués et la membrane, ce qui causerait un pont acoustique (un lien direct pour le transfert de vibrations sonores). L'inconvénient de cette méthode d'installation est l'augmentation de l'élévation du plancher.

## Le plancher d'ingénierie



Le plancher d'ingénierie est composé de lames de bois véritable collées sur un substrat de nature différente (contreplaqué, HDF, bois résineux ou autre). Le volume de bois franc véritable étant moins important, sa réaction à la température et l'humidité est aussi diminuée. Contrairement à certaines



→ croyances, la qualité de la couche de bois franc (couche d'usure) n'en est pas pour autant moindre et est tout aussi durable. Ce plancher peut s'installer de façon collée, clouée, ou flottante, comme le plancher d'ingénierie de type « Clic ».

Dans le cas d'une installation collée, la membrane acoustique choisie sera également collée. Dans une installation flottante, la plupart des manufacturiers de plancher recommandent une membrane acoustique d'une épaisseur de moins de 2.5 à 3 mm pour garantir les propriétés mécaniques du plancher.

### Le plancher laminé ou stratifié



Le plancher laminé ou stratifié est un revêtement de sol qui ressemble à du bois véritable mais dont le cœur est composé de fibre de bois. Le fini de surface est comme une « photo » laminée dont le visuel s'apparente au bois franc. Il est aussi souvent appelé « plancher flottant » à tort. Le terme flottant est une méthode d'installation et non un type de plancher. En effet, le plancher laminé ou stratifié est toujours installé flottant, par contre il ne faut pas confondre avec le plancher d'ingénierie flottant. La diversité des planchers laminés ou stratifiés s'est grandement améliorée et il y a eu une nette évolution dans la qualité des matériaux.

Sous ce type de plancher, on installe toujours une membrane acoustique conçue pour une installation flottante avec un film pare-vapeur qui protège le plancher de l'humidité qui peut provenir du substrat (majoritairement le béton). Une membrane trop épaisse, non-conçue à cet effet, encore une fois ne sera pas conforme avec les garanties du manufacturier du plancher.

### Le plancher de vinyle

Le plancher de vinyle est un choix qui croît en popularité depuis quelques années. Il possède de nombreux avantages comme sa résistance à l'eau. C'est une option généralement plus abordable que des matériaux naturels, dont on peut d'ailleurs retrouver des reproductions assez convaincantes en format de planchettes ou carreaux de vinyle. Par contre,



ne vous détrompez pas; le plancher de vinyle réagit lui aussi aux variations de température et d'humidité, comme le bois franc. Il est donc tout aussi important de suivre les recommandations du manufacturier du vinyle. Ce type de plancher peut s'installer de façon collée ou flottante avec un système d'installation « à clic ».

Malgré que le vinyle soit un matériau plus souple (plus résistant) qu'un plancher dure comme le bois ou la céramique, il exige quand même l'utilisation d'une solution acoustique pour un minimum de confort acoustique. Dans une construction standard, le vinyle seul offrira souvent une performance acoustique sous la recommandation du code national du bâtiment d'IIC 55. Il faut donc choisir une solution acoustique adéquate compatible avec le vinyle choisi et qui correspond aux critères de garantie du plancher.

### Les tuiles de céramique, marbre, porcelaine et pierre naturelle



# Pavage Terrassement Aménagement paysager Entretien



→ Un plancher de céramique a plusieurs avantages. En plus d'être résistant et d'avoir une longue durée de vie, ce matériau ne nécessite que très peu d'entretien. On peut également le trouver sous toutes sortes de formes et d'apparence; on pourrait même lui donner un « look » de plancher de bois!

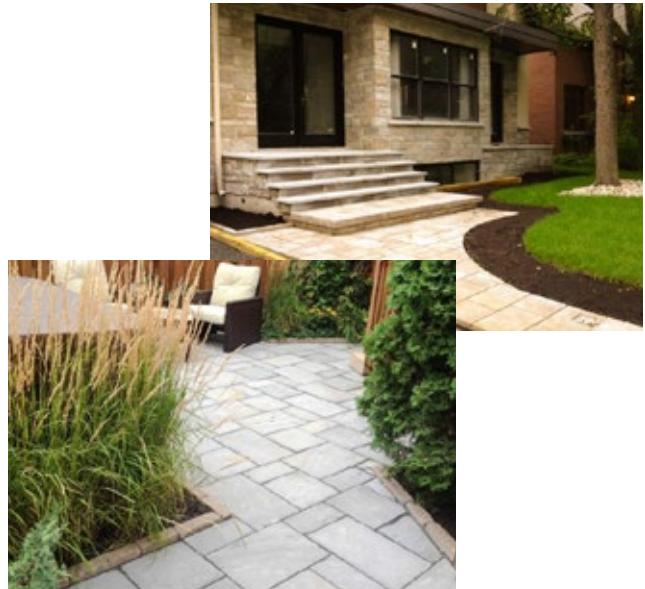
Par contre, la céramique est un matériau dense et dur qui accentue la transmission des bruits d'impact dans un bâtiment. Il importe donc d'utiliser une membrane acoustique performante sans toutefois être trop épaisse, avec des propriétés anti-fissures. En effet, une membrane trop épaisse ou trop dense, choisie dans le but d'augmenter la performance acoustique, pourrait causer une instabilité mécanique et provoquer des fissures prématûrement dans les tuiles et les joints de céramique. C'est pourquoi la céramique est souvent limitée aux cuisines et salles de bain, car ce type de plancher est difficile à insonoriser.

## Le liège



Le liège existe sous forme de tuiles et de revêtement flottant. Fait de cellules creuses et composé à 50% d'air, ce matériau est flexible et plus mou que le bois ou la céramique. Certains vont penser que les revêtements de sol en liège sont efficaces pour l'insonorisation. C'est vrai que le liège est parfois utilisé pour l'acoustique. Cependant, pour que le liège puisse être utilisé comme plancher et lui donner suffisamment de résistance aux égratignures et à l'usure, il doit être transformé; ce qui lui fait perdre ses propriétés insonorisantes.

Il n'existe pas de plancher idéal. Chaque plancher a ses avantages et ses inconvénients. Bien choisir le plancher qui convient à votre besoin et la solution acoustique appropriée à ce choix vous assurera un confort acoustique accru. ▶



Services paysagers complets.  
À votre service depuis 1979,  
Centre-Ville Paysagiste poursuit sans  
cesse son objectif d'excellence pour  
la création et la réalisation  
d'aménagements paysagers pour les  
secteurs de la copropriété,  
résidentiel, commercial et industriel.

L'ÉTÉ APPROCHE...  
ON VOUS ACCOMPAGNE DANS  
VOS PROJETS DE TERRASSEMENT ?

**514 881-2444**

# NIVOEX

## Expert en bâtiment

- Inspection préachat
- Expertise légale
- Analyse et audit
- Structure et enveloppe
- Formation et conférences

- Inspection préréception
- Thermographie
- Carnet d'entretien
- Fonds de prévoyance
- Rapport d'état d'immeuble

nivoex.com

info@nivoex.com



T : 450-695-1265 Sans frais : 1-855-595-1265

# Le carnet d'entretien : un outil important



Par Patrick Gautreau, T.P.  
Directeur technique  
Nivoex Expert en bâtiment

Souvent mal compris, cet outil est beaucoup plus que la planification des travaux projetés sur un immeuble. C'est un registre complet que tout syndicat de copropriété devrait tenir à jour.

## Qu'est-ce que le carnet d'entretien

Le carnet d'entretien constitue un registre qui retrace l'historique d'un bâtiment, y compris les travaux réalisés dans le passé. Ce carnet devrait également comporter l'ensemble des opérations à faire dans l'immédiat et celles projetées sur l'immeuble.

À titre comparatif, le carnet d'entretien pourrait s'apparenter à un carnet de vaccination, c'est-à-dire un carnet qui contient le nom et les informations du titulaire, l'historique des vaccins passés et les prochains rappels à venir.

## Contenu important du carnet

Plusieurs informations relatives à l'immeuble devraient figurer au sein d'un tel carnet d'entretien.

Parmi celles obligatoires, il devrait y avoir : l'adresse du bâtiment, l'identité du syndicat en exercice ainsi que les références des contrats d'assurance avec leurs dates d'échéance. En ce qui concerne les travaux d'entretien, les différentes dates de réalisation devraient apparaître avec un descriptif, en plus de l'identité des entreprises qui les ont réalisés. S'ajoutent les contrats d'entretien inhérents aux divers équipements techniques, les montants qui ont été payés, les factures en référence, etc.

Aussi, il devrait comporter un programme et un échéancier pluriannuels des travaux à effectuer, le tout, ayant été décidé en assemblée.

Ce document devrait être mis à jour et accessible aux membres du syndicat de copropriété. Il devrait être suffisamment détaillé et clair pour être aussi consulté par d'éventuels acheteurs.



## Le conseil de l'expert en bâtiment

Pour bonifier le contenu de ce registre, une consultation auprès d'un spécialiste en bâtiment permettra d'établir un programme de travaux spécifiques dans les prochaines années et d'en déterminer les échéanciers. Pour ce faire, il faut réaliser une inspection consciente et complète afin de statuer quel est l'état des composantes, afin d'anticiper leur évolution au fil du temps. À cet égard, une mise à jour de ces informations est donc essentielle, car des items pourraient mieux performer que d'autres. Conséquemment, leur échéancier projeté pourrait ainsi évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction de leur condition. De plus, le coût des interventions et travaux change dans le temps et doit être ajusté.

**L'inspection et l'établissement de l'échéancier des travaux sont tout aussi importants pour un très petit syndicat de copropriété que pour une bâtie de grande envergure.**

Ce type de mandat est généralement fait par un professionnel en bâtiment dans une offre globale qui inclut l'inspection des composantes (rapport d'état d'immeuble), le plan d'entretien et l'étude pour le fonds de prévoyance.

N'hésitez surtout pas à planifier ce type de démarche si cela n'a jamais été fait par votre syndicat, ou de prévoir mettre à jour celui existant s'il a été fait il y a plus de cinq ans. ➤



PAIEMENT AUTOMATISÉ  
POUR LA COPROPRIÉTÉ

# PROMO HIVERNALE

INSCRIPTION  
GRATUITE\*

\*Adhésion avant le 28 février 2017 (un rabais de 59,95\$)\*

## UN OUTIL SIMPLE POUR LES BÉNÉVOLES EN COPROPRIÉTÉ

- **Les frais de condo de votre copropriété payés en toute simplicité**
- Outil aussi simple à utiliser qu'une recherche Internet
- Aucun achat de logiciel requis
- Moins d'une minute par mois pour collecter vos sommes dues
- 3 étapes faciles pour vous inscrire
- Accompagnement humain
- Simple contrat mensuel renouvelable
- Fini les dépôts et files d'attentes à la banque
- Vos paiements faits de n'importe où dans le monde



Condo  
**Conseils Experts**  
Membre fournisseur accrédité



**OTONOMSOLUTION.COM**  
1 855 OTONOM 1 (686-6661)

# « J'en ai fini de courir après les chèques de frais de condos »



Par Jean Salvador  
Otonom Solution

C'est ce que me disait Claude, un bon client, après qu'il se soit décidé d'utiliser un système de paiement automatisé pour le soulager de sa tâche de bénévole. C'est en me transmettant sa frustration de voir les autres copropriétaires profiter de leurs temps libres alors que lui devait aller à la banque à répétitions et trouver une institution bancaire accessible lorsqu'il allait à son chalet qu'il s'est dit « s'en est assez! ».

Mais quels sont les avantages qu'il a obtenus au fait en s'abonnant à ce type de service?

Tout d'abord, sa copropriété de 20 appartements ne voulait évidemment pas acheter de logiciel comptable en raison du nombre restreint d'unités. Il lui fallait donc trouver une plate-forme WEB avec les informations de sa copropriété pour faire le travail.

La simplicité de navigation aussi a été évaluée, car il ne voulait pas faire de «cours universitaire» juste pour cela. La solution retenue prend moins d'une minute par mois et le tour est joué.

Des délais de plus de deux semaines et trois déplacements étaient nécessaires avec sa banque pour mettre en place le service, sans parler du frais mensuel prohibitif. Claude a plutôt choisi une entreprise spécialisée dans le paiement de copropriété et en 24 heures son inscription était complétée, fonctionnelle, et ce, à coût beaucoup plus raisonnable.

Claude peut maintenant compter sur la simplicité d'utilisation, des frais raisonnables, des rapports de gestion, et même la possibilité de faire ses paiements de partout dans le monde à partir d'Internet et à la journée et l'heure qu'il le souhaite grâce à son nouveau service de prélèvement pour sa copropriété. Claude peut aussi planifier les paiements en utilisant cette option du système et ne plus se soucier d'avoir Internet à l'extérieur du pays lors de ses déplacements. En plus de lui-même, son Syndicat ne s'en porte que mieux en pouvant compter sur ses sommes dues rapidement.

Renseignez-vous sur ce type de service, vous découvrirez que la différence vous permettra de mieux profiter de vos temps libres. ▶

**Toitures**  
**PME** inc.  
L'expérience fait la différence.

14519, Joseph Marc Vermette,  
Mirabel (St-Janvier) J7J 1X2  
**T 450 430-3683**  
Sans frais **1 877 304-3660**  
[www.toiturespme.com](http://www.toiturespme.com)

# Les moisissures



Par Sylvain Leroux  
Inspecteur en bâtiment et  
thermographe certifié  
Détection Thermique JD



Les moisissures sont des champignons microscopiques présents dans la nature et transportés dans les maisons par les courants d'air, les humains ou les animaux domestiques. Une fois à l'intérieur, les moisissures peuvent se développer si elles sont en présence d'eau ou d'humidité en quantité suffisante et de matières nutritives comme le bois, le carton ou le placo-plâtre. On les retrouve souvent aux endroits humides, par exemple autour des fenêtres ou lors d'infiltration d'eau non détectée.

## Quels sont les effets des moisissures sur la santé ?

Les problèmes de santé qui se manifestent le plus souvent chez les personnes exposées aux moisissures sont les suivants :

- irritation des yeux, du nez et de la gorge
- écoulement nasal, congestion des sinus, symptômes s'apparentant à des rhumes à répétition
- augmentation de la fréquence et de la gravité des crises d'asthme
- Il faut toutefois comprendre que la présence de ces symptômes chez un occupant ne signifie pas nécessairement qu'ils sont causés par des moisissures.

## Quelles sont les personnes les plus vulnérables ?

Les réactions observées chez les personnes exposées varient selon leur état de santé, leur âge et le temps qu'elles passent à la maison. Les personnes suivantes sont généralement plus sensibles à une exposition aux moisissures :

- les personnes souffrant d'allergies, d'asthme et de maladies respiratoires chroniques ainsi que les personnes hypersensibles
- les nourrissons et les jeunes enfants

- les personnes âgées
- les personnes dont le système immunitaire est affaibli, que ce soit en raison d'un traitement de chimiothérapie, d'une transplantation récente, du VIH (virus de l'immunodéficience humaine), du sida ou autre

## Qu'est-ce qui indique la présence possible de moisissures dans la maison ?

- La présence de taches souvent noirâtres sur les murs, les plafonds, les tapis, dans les garde-robés, etc.
- la présence d'une odeur caractéristique de moisissure, de terres ou d'alcools,
- la présence de cernes, de gondolements ou d'autres signes d'infiltration d'eau sur les murs ou les plafonds, pouvant indiquer la présence de moisissures dissimulées derrière les matériaux.

## Comment venir à bout des moisissures ?

Nettoyer sans délai les surfaces atteintes et jeter les matériaux endommagés.

Pour les petites surfaces, facilement lavables, faire disparaître les moisissures à l'aide d'un produit nettoyant tel que le TSP que l'on retrouve dans la plupart des quincailleries. Veiller à bien assécher ensuite. Il est important de bien suivre les directives d'utilisation du fabricant et de ne pas mélanger entre eux les produits utilisés pour le nettoyage.

Pour les articles poreux moisissés ou sérieusement endommagés par l'eau, il est recommandé de les jeter.

Pour les travaux de nettoyage ou de rénovation de grande envergure, il peut être nécessaire de faire appel à une entreprise spécialisée. ▶

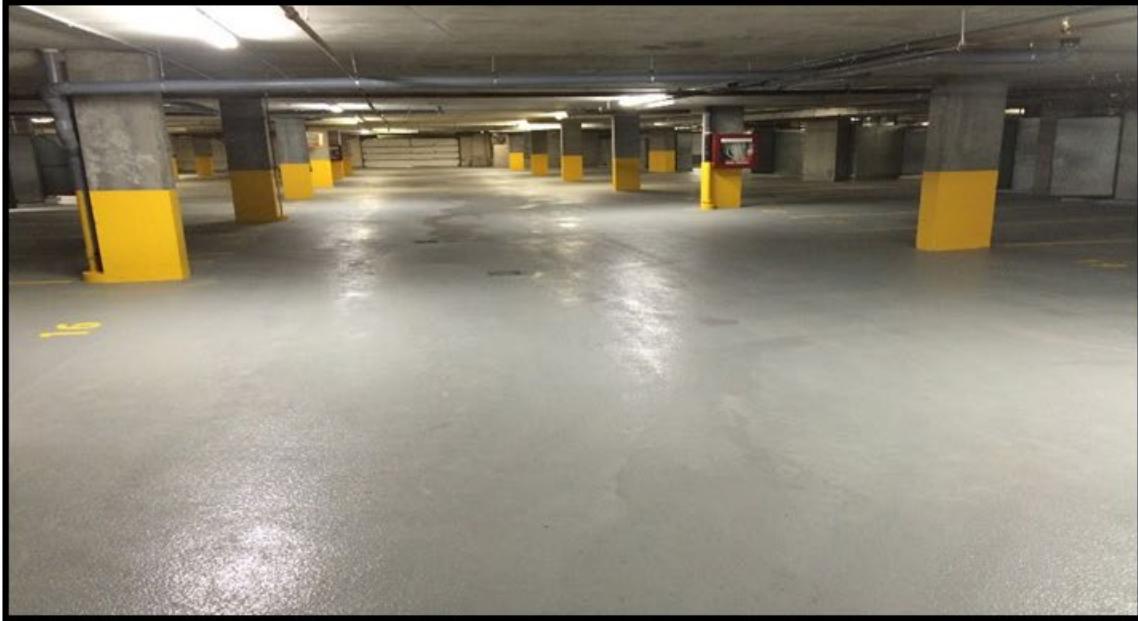


**CONCORDIA** Entrepreneurs de Construction Inc.  
*Depuis 1967!*

**Réfection et restauration de structures de béton**

[www.concordia-rb.com](http://www.concordia-rb.com)

- Réparation de béton pour stationnement
- Nivelage de plancher
- Mortier Autonivellant
- Travaux de coffrage et génie civile
- Membrane d'imperméabilisation de stationnement
- Restauration façades et balcons de bâtiments en hauteur



7900, rue Marco Polo, Montréal, Québec, H1E 2S5

Tél: (514) 648-2997 / Fax: (514) 648-8185

*Un travail bien fait est un travail bien fait la première fois!*

# INNOVATION

## - Thermographie des bâtiments à l'aide de drones



Par Christian Garcia, président  
Chef pilote  
Drone Falcon Bleu

La flexibilité des drones pour survoler à proximité les façades et les toits des immeubles avec des caméras RGB a permis aux inspecteurs en bâtiments de détecter et de localiser les dégradations existantes pour mieux progresser dans l'atteinte des exigences de la Loi 122. À cause du succès obtenu, l'intégration d'une nouvelle gamme de caméras s'ajoute aux prestations par drones avec l'utilisation des caméras infrarouges ou thermiques.

La thermographie par drones est la nouvelle tendance d'inspection infrarouge des bâtiments et d'infrastructures industrielles. L'impressionnant avancement technologique des drones et des caméras FLIR permet maintenant d'effectuer des inspections thermographiques avec une très haute précision dans un espace-temps très court.

Ce nouveau service par drones est principalement utilisé pour réaliser les diagnostics thermiques de l'enveloppe extérieure des bâtiments (pertes de chaleur sur de grandes surfaces, ponts thermiques, isolation absente, zones énergivores) et pour la recherche de points de dysfonctionnement des installations électriques et de communications.

Cette nouvelle approche permet aux experts en thermographie d'obtenir une information très détaillée sur chaque thermogramme enregistré. Étant donné que les drones peuvent s'approcher des façades ou monter sur les toits pour obtenir une image générale, la qualité des données peut être supérieure à celle qui est prise à partir du sol.



Suivant le genre de projet, les coûts reliés aux inspections thermiques par drones peuvent être plus économiques que les méthodes traditionnelles, grâce à la rapidité de captation de données permettant aux experts d'avancer plus efficacement leurs interprétations.

Cela est possible grâce à plusieurs avantages du système. Le premier, c'est la prise de la vidéo en direct de l'image thermique capturée par le drone pendant le vol. L'opérateur au sol peut alors se concentrer sur toutes les anomalies et les enregistrer en vidéo ou en photo et les analyser et interpréter ultérieurement au bureau. Le deuxième avantage qu'offre cette technologie, c'est la possibilité de modifier tous les réglages de la caméra pendant le vol garantissant la prise de données précises en contrôlant tous les changements de l'environnement.

Pour l'utilisation de cette nouvelle technologie, les opérateurs de drones doivent obtenir une approbation de Transport Canada. Ce qui veut dire, une autorisation (COAS) pour chaque opération. Puisque ce type d'inspection avec des caméras thermiques doit être réalisé durant la nuit, c'est très important que l'opérateur du drone ait une très bonne expérience en pilotage en milieu urbain à proximité de façades et que les drones soient équipés des signaux lumineux. Avant l'opération, pendant le jour, il faut effectuer une reconnaissance des obstacles et un plan de vol pour connaître très bien l'environnement de vol pour prévenir au maximum les collisions et la perte du matériel.

L'équipe de travail doit être composée d'un pilote de drones professionnel certifié et d'un inspecteur certifié en thermographie de niveau 1 à niveau 2. ▶



Une Propriété

LE GROUPE  
**FENESTRA**

# LE SPÉCIALISTE DU CALFEUTRAGE

- COMMERCIAL - INSTITUTIONNEL - RÉSIDENTIEL
- SPÉCIALISTE DES PROJETS D'ENVERGURE
- EXPERT DES TRAVAUX EN HAUTEUR

MONTRÉAL

**514 990.4834**

QUÉBEC

**418 265.3330**

OTTAWA

**613 262.0733**

[MONSIEURCAULKING.COM](http://MONSIEURCAULKING.COM)

RBQ : 8293 2476-53



# Le rôle de gestionnaire du syndicat d'un immeuble à condos est de prévenir plutôt que guérir



Par l'équipe HydroSolution

**Vous êtes un gestionnaire responsable et vous êtes fier de vos copropriétaires qui respectent l'immeuble et se respectent entre eux.**

Cependant le respect entre copropriétaires va plus loin que les bonnes relations de voisinage; pensons aux appareils et équipements qui sont de la responsabilité d'un seul propriétaire mais qui, en cas de bris ou de mauvais fonctionnement, pourraient affecter tout l'immeuble ou une partie de l'immeuble et des copropriétaires.

Votre rôle de gestionnaire de l'immeuble vous met en position d'intervenir et de suggérer des mesures préventives dont vos copropriétaires vous seront reconnaissants, malgré leurs réticences.

Vous connaissez l'importance des entretiens préventifs à effectuer sur le système d'incendie, la toiture, les gicleurs, etc.

Mais vous pouvez faire encore plus pour la santé financière de votre immeuble et pour la tranquillité de ses résidents : faire adopter un règlement obligeant les copropriétaires à changer leur chauffe-eau tous les dix ans et conserver une liste des chauffe-eau de l'immeuble avec leur numéro de série et leur date d'installation.

Ce règlement vous épargnerait bien des ennuis et de pénibles négociations au moment du renouvellement des assurances car de plus en plus d'assureurs exigent que les chauffe-eau soient remplacés tous les 10 ans.

Selon les statistiques, dans 64 %\* des cas, les dégâts d'eau émanent de l'intérieur (robinets qui coulent, chauffe-eau défectueux, etc.). Et bien sûr, les dégâts d'eau se limitent rarement à une seule unité; la plupart du temps, les aires communes sont atteintes ce qui affecte la quiétude de tous les copropriétaires. De plus, « si l'immeuble en copropriété n'est ...»

→ pas suffisamment assuré ou si la franchise est très élevée, cela aura un impact sur tous les copropriétaires qui devront compenser », rapporte le Bureau d'assurance du Canada.

Suite à un dégât d'eau, les copropriétaires et le syndicat pourraient se voir imposer des augmentations des primes d'assurance et des franchises et cela pourrait même faire en sorte que le syndicat rencontre des difficultés à trouver un assureur. D'où l'intérêt de faire adopter un règlement exigeant le changement des chauffe-eau tous les dix ans.

Fort de son expérience auprès des syndicats et des copropriétaires ayant vécu de telles situations, HydroSolution est en mesure de vous aider avec ce règlement. Nos conseillers se feront un plaisir de vous seconder lors d'une réunion avec les copropriétaires et de leur expliquer les avantages et inconvénients d'une telle mesure qui placera votre immeuble en

position favorable pour la négociation des assurances et qui démontrera à vos copropriétaires votre sens des responsabilités et votre vision à long terme.

HydroSolution offre des chauffe-eau de qualité supérieure de 40 ou 60 gallons répondant aux normes des syndicats : ils sont munis de bac de rétention, ils sont garantis contre les fuites pendant 10 ans et ils sont installés par des installateurs certifiés CMMTQ. Nous offrons le choix aux copropriétaires d'acheter ou de louer à des conditions très avantageuses, sans dépôt initial.

Pour information ou pour parler à un conseiller,appelez le 1 800 353-0077. ▶

\* Sinistres réclamés en dollar selon le BAC

RBO #8324-3550-12

**Hydro Solution**  
CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE

## PLUS DE 650 000 QUÉBÉCOIS NOUS FONT CONFIANCE



INCLUANT 10 ANS DE GARANTIE SUR LE RÉSERVOIR  
ET 1 AN SUR LA MAIN D'ŒUVRE

» Pour une soumission personnalisée et des tarifs compétitifs,  
contactez nos représentants aux comptes majeurs.

**Tél. : 1 877 326-0606 # 4228**  
**HYDROSOLUTION.COM**



Circulatrice



Pompe centrifuge-chauffage-tours d'eau...



Pompe égout &amp; effluent



Échangeur &amp; système de pompage de condense



Système de surpression



Pompe protection d'incendie

**DYNAPOMPE** est spécialisée dans le service et l'entretien des pompes en plus de proposer des projets clé en main de système de pompage. Pionniers inconditionnels depuis 21 ans dans notre secteur d'activités, l'entreprise s'est taillée une réputation enviable en offrant un service et des produits de qualité supérieure.

Pour tous vos besoins concernant l'acquisition ou la remise à neuf de vos pompes, faites confiance à Dynapompe pour la réalisation de vos objectifs.

MANUFACTURIER DES POMPES  
ET PIÈCES DE RECHANGE DARLING



5420 Paré, Montréal, Québec H4P 1R3

Téléphone : 514 342-3030 | [www.dynapompe.com](http://www.dynapompe.com)

# La compétence en calfeutrage : votre meilleure garantie!



Par Christian Barbe  
Président de Calfeutrage Élite inc.

L'habileté à faire de beaux joints de scellant ne suffit pas à établir les compétences d'un professionnel du calfeutrage. De la formation continue, des connaissances spécifiques, de l'apprentissage, de l'expérience et de la supervision sont nécessaires pour développer des compétences professionnelles et spécialisées d'un individu.

Le métier de technicien en calfeutrage n'est pas aussi régi que celui d'électricien ou de plombier. Une simple carte de compétence à titre de MANŒUVRE, délivrée par la CCQ (Commission de la Construction du Québec), complétée par une formation générale de l'industrie de la construction et d'une attestation en santé et sécurité, suffisent pour permettre à un employé pour travailler dans l'industrie.

Pour un employeur spécialisé en calfeutrage, cela n'est suffisant. Un apprentissage se fera au cours des premières années afin de s'assurer que l'employé comprenne bien les structures des différents parements des bâtiments et puisse appliquer adéquatement les divers scellants qui compléteront l'étanchéité finale du bâtiment.

## UN PROCESSUS COMMUN ET ÉPROUVÉ

Détenir une licence EN RÈGLE de la RBQ (Régie du Bâtiment du Québec) n'est pas assurément un gage de compétence en calfeutrage. Une chose est certaine, les spécialistes du calfeutrage travaillent tous de la même manière et suivent un processus commun et éprouvé :



- Planifier les travaux en utilisant des équipements de levage permettant l'accès au bâtiment en toute sécurité
- Obtenir au nom du client les permis requis et une signalisation pour assurer la sécurité autour du chantier
- Retirer de 90% à 100% de l'ancien scellant avec des outils professionnels
- Nettoyer et apprêter les surfaces à l'aide des produits appropriés
- Appliquer les scellants les plus performants selon les types de substrats tout en respectant à la lettre les recommandations des manufacturiers et les standards de l'industrie
- Façonner les joints afin de maximiser l'adhérence du scellant contre les parois et améliorer l'aspect esthétique final
- Nettoyer et remettre les lieux dans un état de propreté irréprochable



## → DES PETITS PLUS QUI DISTINGUENT LES MEILLEURS

Malgré des compétences reconnues, certains entrepreneurs se limitent à offrir le minimum requis tandis que les passionnés n'hésiteront pas à investir dans les moindres aspects du métier pour s'assurer de donner pleine satisfaction à leurs clients :

- Logiciel d'estimation complet et détaillé incluant des photos de l'ensemble du chantier
- Assurances responsabilité de 5 000 000 \$
- Membre de l'APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec)
- Membre de l'AECQ (Association des entrepreneurs en construction du Québec)
- Contrôle de la qualité supporté par un thermographe certifié
- Formation continue auprès des principaux acteurs de l'industrie
- Recherche et développement
- Garantie crédible, écrite et détaillée
- Termes et conditions claires et sans équivoque
- Liste de références de clients
- Service après-vente rapide et efficace

## LA COMPÉTENCE, C'EST AUSSI L'ASSURANCE D'UN PRIX COMPÉTITIF

Travaillant tous avec les mêmes paramètres de réglementation, de produits et de main-d'oeuvre, les entrepreneurs spécialisés en calfeutrage ont la réputation d'être très compétitifs. Habituellement, pour une quantité égale en pied linéaire, les écarts ne devraient pas dépasser plus ou moins 10 %. Si les écarts dépassent ce 10 %, il serait opportun pour vous de bien comprendre la ou les raisons qui pourraient justifier de si grandes différences. Est-ce un TOUT INCLUS ou y a-t-il des OPTIONS comme la location des équipements, les joints des balcons, les contours des vitres thermos, les joints de contrôle, les joints des parements, les éléments sur les terrasses qui n'étaient pas visibles ou tout simplement des oubliés ou des erreurs humaines.

Soyez assurés d'une chose, RIEN N'EST GRATUIT. Prenez le temps de bien identifier et qualifier vos soumissionnaires et surtout de bien lire les différentes propositions afin de bien les comparer et ainsi éviter les pièges qui transformera la soumission qui vous apparaissait la plus avantageuse en celle qui deviendra la plus onéreuse. ▶

Assainissement

# Nettoyage de stationnement

450 468-0577



**groupe  
TANDEM.net**  
*service après sinistre inc.*

# Face aux dégâts d'eau, prévenir, ça paie



Par Pierre B. Gourde  
UBIOS



Quiconque habite en condo ne peut être insensible au fléau des dégâts d'eau. Quand 95 % des réclamations d'assurance pour les habitations multilogements concernent ce type de sinistres, on ne peut rester insensible à ce phénomène qui mine bon nombre de copropriétaires.

D'un point de financier, les dégâts d'eau ont des impacts majeurs pour les ménages. C'est le cas, notamment, par les importantes hausses de primes importantes subies par les copropriétaires de partout au Québec au cours des dernières années tout comme l'impact potentiel sur la valeur de votre immeuble en général et de votre unité en particulier.

Mais les dégâts d'eau, surtout ceux qui prennent du temps

à être détectés, ont des impacts qui dépassent souvent le portefeuille. Pensez aux nombreux cas de moisissures qui peuvent miner la santé de votre famille, voisins et visiteurs. Les dégâts d'eau, il faut s'en occuper! Mais pour que cela soit d'une vraie efficacité, il faut diminuer l'occurrence des dégâts d'eau dans votre copropriété.

Si l'offre technologique vient aujourd'hui aider copropriétaires et gestionnaires de copropriété à détecter les fuites, les solutions de prévention sont plutôt rares. En examinant les causes des dégâts d'eau, on peut déceler certaines tendances: certaines peuvent être évitées par un peu de prévention avant même de songer à se procurer une solution! Les outils d'automatisation permettront de vous procurer une paix d'esprit supplémentaire, mais plusieurs petits gestes peuvent porter fruit dès aujourd'hui!



## → 1 - Vérifiez ce que vous pouvez vérifier régulièrement

Dans votre condo, les électroménagers sont très souvent la cause de vos maux de tête liés à l'eau. Plusieurs négligent de simplement vérifier que les tuyaux de lave-vaisselle, machine à laver et autres frigos sont bien connectés. Une fois l'an, faites le tour et assurez que tout est bien fixé et que des signes d'usure ne sont pas visibles sur les raccords. Cela n'empêchera pas toutes les mauvaises surprises, mais prévenir reste mieux que de nettoyer...

## 2 - Remplacez avant que ça coule !

L'autre source majeure de dégâts d'eau demeure le chauffe-eau. Alors que plusieurs assureurs vous refusent une couverture pour un appareil âgé de plus de 10 ans d'âge, des vérifications annuelles pourront là aussi vous éviter des cauchemars. De même, remplacez tous tuyaux d'alimentation en eau qui présentent des signes d'usure. Lors d'un remplacement d'appareil, n'employez que des raccords neufs en privilégiant l'acier tressé !

## 3 - S'occuper du toit pour que le ciel ne vous tombe pas sur la tête !

Les infiltrations d'eau par le toit demeurent très fréquentes dans les immeubles. Que vous soyez au dernier étage ou non, cela concerne l'ensemble des résidents. Une infiltration d'eau causée par un drain de toit bouché aura des répercussions plusieurs niveaux plus bas. C'est pourquoi une vérification

annuelle devrait être l'affaire de tous, même les résidents du rez-de-chaussée. N'attendez pas le déluge (ou la fonte des neiges) pour monter sur le toit. Techno ou pas, impossible d'arrêter les averses de pluie !

## 4 - Fermez l'eau quand vous partez en vacances

Fermer l'eau demeure la meilleure façon de prévenir les dégâts d'eau, surtout lors de périodes d'absence prolongées. Avant de partir pour la Floride cet hiver ou faire le tour de l'Europe cet été, prenez le temps de fermer votre entrée d'eau principale. Vos voisins vous remercieront !

## 5 - Parlez-en à vos copropriétaires

Réaliser tous ces conseils vous permettra de mieux dormir puisque vous ne serez pas la cause d'un nouveau dégât dans votre édifice. Mais vos copropriétaires ont-ils la même vitalité d'esprit ? Profitez de votre prochaine assemblée générale pour aborder le sujet de la prévention des dégâts d'eau avec eux. Parce que dans un immeuble multilogements, la prévention est l'affaire de tous !

En mettant à profit ces 5 conseils simples et pratiques, vous diminuerez les risques de dégâts d'eau, surtout ceux qui sont souvent dus à l'activité humaine.

Ubios donne la paix d'esprit aux copropriétaires en prévenant jusqu'à 80 % des dégâts d'eau dans les tours à condo. ubios.co/solution. ▶

**INSPECTION DES FAÇADES ET DES STATIONNEMENTS**  
SERVICES D'EXPERTS-CONSEILS  
Consultation et diagnostic

**ÉVALUATIONS DE LA CONDITION**

- Expertises visuelles, tactiles et intrusives
- Thermographie
- Identification et localisation des symptômes
- Classification des défauts

**GESTION DES CONDITIONS DANGEREUSES**

**RAPPORT DE VÉRIFICATION ET REGISTRE**

35 BUREAUX ASSOCIÉS DANS TOUT LE CANADA

THE PINCHIN GROUP

LE GROUPE  
**GESFOR**  
POIRIER, PINCHIN

La FORCE en GÉNIE-CONSEIL

514 251-1313  
[www.gesfor.com](http://www.gesfor.com)

QUALITÉ DE L'AIR ET MOISISSURES  
GESTION DE L'AMIANTE  
ÉVALUATION DE LA LÉGIONNELLE  
MESURE DU RADON  
SCIENCES DU BÂTIMENT  
INSPECTION CVCA  
ENVIRONNEMENT  
HYGIÈNE INDUSTRIELLE  
MATIÈRES DANGEREUSES  
SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL



# DES DÉGÂTS D'EAU DANS VOTRE IMMEUBLE?



GRÂCE À UBIOS, PROTÉGEZ ENFIN VOTRE CONDO DES RISQUES LIÉS AUX DÉGÂTS D'EAU EN PLUS D'ÉCONOMISER SUR VOTRE CHAUFFAGE ET VOS ASSURANCES !

MAINTENANT DISPONIBLE POUR LES IMMEUBLES DE 8 LOGEMENTS ET PLUS DE LA FÉDÉRATION DES CO-PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC!



CONTACTEZ NOTRE  
ÉQUIPE DÈS MAINTENANT!



/UBIOSCO

UBIOS.CO/FCQ  
1-855-849-4334  
FCQ@UBIOS.CO

# Être fin prêt pour l'hiver



Par Pascal Hogue  
Toitures PME inc.

Les hivers Québécois nécessitent d'être bien préparé à l'arrivée de la neige car en s'accumulant en bordure des toits, elle peut représenter un danger pour les personnes qui circulent près des bâtiments, sans compter l'affaissement et l'effondrement des toitures. Le déneigement d'une toiture est une opération risquée, autant pour les personnes qui sont sur le toit que pour celles qui circulent aux alentours. Outre les risques de chute, il faut aussi considérer la proximité d'installations électriques.

## Choisir une équipe de techniciens formés et expérimentés

Le plus important est de choisir une équipe gens qualifiés, possédant les assurances requises telles que l'assurance responsabilité et l'assurance accident, qui utilisent les techniques appropriées pour déneiger la toiture sans endommager sa membrane d'étanchéité. Il est d'ailleurs recommandé de laisser une mince couche de neige sur la toiture afin de maintenir cette membrane en bon état.

## Quelques points offerts par les services professionnels

- Visites régulières du ou des sites à déneiger;
- Prises de photos et transfert aux clients en temps réel;
- Mesure des différents niveaux de neige accumulés;
- Déneigement 24H / 24, 7J / 7;
- Intervention garantie dans les 24 heures;
- Vérification des zones à risque : boursaques, vents dominants, accumulations localisées, glace, verglas, etc.
- Interventions minutieuses autour des éléments sensibles de la toiture : drains, événements de plomberie, etc.



- Périodes de déneigement flexibles;
- Détermination par le client du niveau maximum de neige tolérable.



## Faites de votre sécurité une priorité

Faites appel à des professionnels soucieux du travail bien fait ainsi que respectueux des normes de sécurité établies; des périmètres de sécurité doivent être établis tout autour des bâtiments où l'on procède au déneigement. L'équipement utilisé lors de telles opérations doit être adéquat et en bon état de fonctionnement pour travailler de façon sécuritaire, sans se blesser et sans blesser les autres. ▶



# LAVAGE AVENIR 2000 INC.

## LAVAGE DE VITRES SPÉCIALISÉ EN HAUTEUR

- Entreprise spécialisée dans le lavages des vitres pour édifices à étages multiples.
- Notre personnel est expérimenté et nos équipements sont conformes aux critères et normes de sécurité exigés par la CSST.
- Nous avons plusieurs années de services auprès des syndicats de copropriété.

**Chèque cadeau de 150 \$** offert à tous nos clients actuels membres de CondoConseils et de Condo Réseau, valable suivant la confirmation et l'exécution du prochain renouvellement de contrat.

**Escompte de 5 %** offert à tous les nouveaux clients membres de CondoConseils et de Condo Réseau. L'offre est valable suivant la confirmation et l'exécution du contrat.

Information et évaluation : 514 968-0156

Courriel : [normandvizien@videotron.ca](mailto:normandvizien@videotron.ca)

Votre fonds de prévoyance est prêt pour le pire ?

# Quand les condos débordent

**Steamatic s'occupe de tout**



# Vos experts en restauration après sinistre

Qu'il s'agisse d'un simple nettoyage de tapis, de l'élimination de suie suite à un incendie ou de restauration après inondation, nous sommes prêts à vous aider à repartir du bon pied.

***Restauration après dégat d'eau***  
***Décontamination de moisissure***  
***Démolition & reconstruction***  
***Restauration après incendie***  
***Restauration de documents***



**Outaouais**  
(819) 669-6161

**Estrie**  
(819) 474-5050

**Québec**  
(418) 527-5050

**STEAMATIC.CA**  
A GDI COMPANY

# PROBLÈMES DE FENÊTRES?

*Ne les remplacez pas!*

La **Remise à neuf FENESTRA<sup>MD</sup>**

une alternative exceptionnelle  
au remplacement

LE GROUPE  
**FENESTRA**  
[www.groupefenestra.com](http://www.groupefenestra.com)

Montréal : 514-993-3333

Québec : 418-265-3330

Gatineau : 819-328-3933

Sans frais : 800-994-6402



# Pourquoi les prix d'entretien de vos ascenseurs varient-ils d'un entrepreneur à l'autre?



Par Julien Laliberté,  
Directeur de compte,  
M. A. BAULNE INC.

Il est courant aujourd'hui de demander à deux, trois ou quatre fournisseurs une offre de services pour l'entretien de vos équipements CVAC. L'étendue des travaux est la même, par contre, les prix varient du simple au double! Pourquoi?

## TROIS FACTEURS EN SONT LA CAUSE

### LE NOMBRE D'HEURES | LE TAUX HORAIRE | LES MATERIAUX

Lorsque nous parlons d'entretien préventif, le prix le plus bas n'est pas nécessairement la meilleure option. Alors, comment faire pour bien évaluer les offres sans avoir de connaissances techniques approfondies?

La compréhension des trois facteurs ainsi que quelques questions clés vous permettront de bien évaluer les offres reçues.

### LE NOMBRE D'HEURES

Lorsque ce n'est pas spécifié par le client, l'entrepreneur a toute la liberté de choisir le nombre d'heures allouées à l'entretien. En temps normal, ce budget d'heures est influencé par l'état et l'âge des équipements, son utilisation ainsi que vos budgets et objectifs.

Par contre, cela n'est pas la réalité dans la majorité des cas. Dans un monde férolement compétitif, les heures sont souvent budgétées au minimum, afin d'avoir un prix alléchant (plus bas soumissionnaire).

Même dans les cas où les tâches et fréquences d'entretien sont prédéfinies, l'interprétation des tâches peut s'avérer vague et conséquemment varier, afin de réduire les heures.

#### **Exemple :**

*Un bilan annuel de votre santé chez le médecin peut prendre quinze minutes comme il peut prendre une journée entière. Par contre, les deux peuvent être considérés comme étant un Bilan Annuel.*

*Cette logique s'applique également lorsqu'on parle d'entretien.*



Il est important de noter que le nombre d'heures allouées au programme d'entretien aura une influence directe sur la quantité et sur la sévérité des bris que vos unités subiront.

**Le nombre d'heures sera le plus gros facteur qui influencera le prix de l'offre.**



## → LE TAUX HORAIRE

Le taux horaire varie d'une entreprise à l'autre. Il comprend les coûts relatifs au technicien (salaire, assurances, cotisations, formation, équipement, etc.), à l'infrastructure et l'expertise. Un taux horaire plus bas ne veut pas dire un coût plus bas. Celui-ci est un facteur crucial dans la perception du client. Par contre, gardez en tête que les quelques dollars de différence d'un entrepreneur à l'autre auront peu d'influence sur votre budget annuel d'entretien.

### **Exemple :**

*Une entreprise qui possède deux techniciens compagnons et six apprentis n'aura pas le même taux horaire qu'une entreprise avec treize techniciens compagnons, deux apprentis, un superviseur technique, un ingénieur en estimation, un conseiller technique, un chargé de compte, etc.*

Le succès d'un programme d'entretien ne dépend pas uniquement du technicien. Par exemple, son équipe de support permettra une meilleure communication, offrira un plan d'urgence plus performant, un diagnostic plus rapide lors de problèmes plus approfondis ou intermittents, etc.

**Lors de votre évaluation des offres reçues, il est primordial d'évaluer l'expertise technique, ainsi que l'équipe du support au technicien.**

## LES MATÉRIAUX

Ces matériaux incluent les filtres, courroies, huiles, produits nettoyants, allumeurs, joints d'étanchéité, etc. D'une soumission à l'autre, ces coûts sont relativement semblables. Dans certains cas d'équipements de procédé, les matériaux vont avoir un impact plus considérable sur le prix. Si nous parlons d'équipement de confort, la différence sera minime.

## QUOI FAIRE? POSEZ DES QUESTIONS!

Rencontrez les fournisseurs avant et après le dépôt de leur offre. Questionnez-les sur le nombre d'heures, la fréquence et le choix de matériaux. Demandez-leur de vous expliquer la raison de leur choix. Comment vont ils faire pour réduire les appels de service et prolonger la durée de vie de vos équipements? Quelles méthodes de communication utilisent-ils pour assurer une bonne gestion de votre programme? Qui sont leurs clients? À quoi ressemble leur équipe de support? Plus la discussion sera approfondie, plus vous aurez la capacité de faire un bon choix sans même avoir de connaissances techniques.

N'oubliez pas que le cout d'entretien n'est seulement qu'une fraction des dépenses annuelles. La fréquence et la sévérité des bris, les couts énergétiques, la perte de production, l'inconfort des occupants et le maintien d'actif sont aussi considérer.

En résumé, un contrat d'entretien trop bas va générer plus d'appels de service, conséquemment des réparations coûteuses. Plus les bris seront fréquents, plus la durée de vie de vos équipements sera réduite.

Effectuer un entretien de qualité sur vos systèmes en confiant cette tâche à une entreprise spécialisée en entretien. ▶



The Fabelta logo features a large white 'F' inside a square frame. To the right of the logo, the word "FABELTA" is written in a bold, sans-serif font, with "systèmes de fenestration" in a smaller font below it. At the bottom, the text "PRODUITS QUÉBÉCOIS" is followed by three red diamonds, then "ALUMINIUM", another red diamond, and "HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE". In the top right corner of the card, the text "License RBQ : 2167-5780-99" is visible.

1800 891 2586  
[www.fabela.com](http://www.fabela.com)

Pour le confort de votre piscine



[www.aqua-solutions.ca](http://www.aqua-solutions.ca)

Tél. : (450) 433-0047 / (866) 433-0047

- ❖ Produits Chimiques
- ❖ Formations CPO
- ❖ Formations sur place
- ❖ Consultation
- ❖ Automatisation
- ❖ Équipements & pièces
- ❖ Sécurité & sauvetage
- ❖ Livraison rapide
- ❖ Vaste choix de marques
- ❖ Anglais & Français



SERVICE &  
EXPERTISE



755 boul. Cure-Boivin #100, Boisbriand, QC J7G 2J2

# Rôle important du consultant en ascenseurs



Par Marc Lepage  
Directeur du développement  
F. Shaw Consultants Ascenseurs

Des experts ont été demandés à intervenir conformément au processus d'inspection de la Régie du Bâtiment et les administrateurs du syndicat des copropriétaires ont eu l'obligation de procéder à la modernisation de leurs ascenseurs puisque ceux-ci n'avaient pas les bonnes versions de plans disponibles à leur salle des machines. Il s'agissait d'une copie des plans d'un autre édifice et similaires à ceux de leurs ascenseurs.

Le code est très clair à ce sujet et demande à ce que les plans d'origine soient disponibles sur place. Les plans d'un autre édifice ou comparables ne sont tout simplement pas acceptés pour des raisons de sécurité autant pour les résidents usagers que pour les techniciens. Le syndicat de copropriété a donc été dans l'obligation de se conformer et de corriger la situation en modernisant ses installations.

Suite à la visite de la Régie du Bâtiment, les administrateurs, ne sachant pas quoi faire pour répondre aux exigences, ont simplement communiqué avec nous, consultants en ascenseurs, pour obtenir l'aide nécessaire.

Il a alors été proposé au syndicat des copropriétaires un service de gestion complet adapté à la modernisation requise de leurs ascenseurs. La priorité était d'intervenir au nom du syndicat auprès de la Régie puisque des amendes pouvant atteindre 50 000 \$ pouvaient être appliquées si les correctifs n'étaient pas effectués dans les prochains mois et être conformes à la demande de la RBQ.

Puisque le fonds de prévoyance ne pouvait subvenir au besoin, nos experts ont recommandé aux administrateurs du



syndicat de choisir un manufacturier de bonne réputation qui pourra accepter des versements périodiques échelonnés sur une période acceptable pour leur permettre de mieux respecter leur capacité à régler la facture et ainsi éviter les amendes possibles de la RBQ.

Pour faciliter la décision des administrateurs, nous avons préparé un devis d'appels d'offres nécessaire pour obtenir le meilleur choix qualité-prix parmi les manufacturiers. Suivant l'appel d'offres, nous avons sélectionné et proposé une compagnie prête à financer le projet à l'aide de versements égaux sur 12 mois permettant une saine gestion du fonds de prévoyance. Notre intervention a permis de convaincre la Régie du Bâtiment de retirer leur poursuite puisque le syndicat était en mesure de démontrer que la procédure pour corriger la situation était en cours.

En terminant, l'intervention d'experts, leur expérience et leurs contacts dans le domaine, s'est avérée très pertinente auprès de la Régie. Sans leur contribution, le syndicat des copropriétaires aurait eu beaucoup de difficulté à gérer ce genre de situation. Moi et mon équipe sommes heureux d'avoir pu contribuer à réduire le niveau de stress des administrateurs et participons encore aujourd'hui à la réalisation du projet en cours. ▶

# La sécurité incendie affaire de tous! Quand? Qui? Pourquoi?



Par Mélanie Guérard  
Technicienne, Superviseure  
Pro-Teck Sécurité

## Quand?

Dans la norme CAN/ULC-S-536-04. On peut retrouver 3 types de vérifications à faire.

### Inspection Quotidienne et mensuelle

La première vérification peut être facilement faite par un responsable de votre immeuble. Ou n'importe quel copropriétaire, qui passe devant le panneau incendie tous les jours!



## 4. INSPECTIONS ET ESSAIS PÉRIODIQUES – VÉRIFICATIONS QUOTIDIENNES ET MENSUELLES

### 4.1 VÉRIFICATIONS QUOTIDIENNES

4.1.1 Les vérifications suivantes doivent être effectuées quotidiennement pour confirmer que le réseau avertisseur d'incendie est en état de fonctionner

- A état de l'indicateur de *défectuosité* principal et des indicateurs de *défectuosité à distance*;
- B état de l'indicateur principal de mise sous tension ou de tout indicateur équivalent.

Sensibilisez vos copropriétaires afin de s'assurer que le panneau incendie est toujours en mode normal. (La lumière d'alimentation AC toujours allumée verte). Si une lumière jaune est allumée, il est important d'appeler votre compagnie de service afin de discuter avec eux sur la nature du problème afin de pouvoir le régler.\*

Dans certains immeubles, les panneaux incendie sont reliés à un service de central de surveillance. Dans ce cas, ils peuvent vous appeler afin de vous aviser d'un problème sur celui-ci. \*Il est important d'appeler votre compagnie de service afin de discuter avec eux sur la nature du problème afin de pouvoir le régler.\*



## → La vérification mensuelle

Cette partie peut être aussi effectuée par une personne responsable de votre immeuble. Par contre des précautions sont à prendre afin de ne pas faire déplacer les pompiers sur les lieux. Les techniciens en alarme incendie peuvent aussi effectuer cette vérification. Renseignez-vous des coûts auprès de votre entreprise de service.

Juin 2004

CAN/ULC-S536-04

7

4.2.1 Pendant que le réseau avertisseur d'incendie est raccordé à l'alimentation de secours, il doit être inspecté et mis à l'essai afin de confirmer qu'il est en état de fonctionner et de vérifier les caractéristiques ci-après (Un exemple de fiche de mise à l'essai est donné à l'annexe D, Fiche d'inspection et d'essai mensuels du réseau avertisseur d'incendie.)

~~NOTE : Il est recommandé que les essais soient coordonnés avec ceux du générateur de l'alimentation de secours.~~

- A On doit actionner selon un ordre de rotation un dispositif de déclenchement ou un avertisseur manuel et vérifier comme suit le fonctionnement du réseau :
  - (i) fonctionnement confirmé d'un signal d'alerte et d'un signal d'alarme, selon un ordre de rotation, dans au moins une zone, ou selon les exigences du plan de sécurité-incendie du bâtiment;
  - (ii) annonceur principal inspecté pour s'assurer que les dispositifs mis à l'essai sont correctement annoncés.
- B Fonctionnement des signaux de défectuosité communs sonores et visuels.
- C Inspection des batteries de l'alimentation de secours :
  - (i) bornes nettoyées et lubrifiées;
  - (ii) pinces de bornes assujetties;
  - (iii) niveau et densité de l'électrolyte conformes aux spécifications du fabricant.
- D Mise à l'essai d'un téléphone d'urgence, selon un ordre de rotation, afin de s'assurer de la communication bidirectionnelle et de l'indication appropriée au poste de contrôle ou au répondeur.
- E Confirmation du fonctionnement de la recherche phonique de personnes dans une zone, selon un ordre de rotation.

## 4.2 VÉRIFICATIONS MENSUELLES

**NOTE :** Les exigences d'*inspection* et de *mise à l'essai* contenues dans ce paragraphe peuvent être omises durant le mois où sont effectués les essais annuels exigés par la section 5, Inspections et essais périodiques – vérifications annuelles.



## → L'inspection annuelle

Voici un résumé de l'article qui comporte 58 pages...

### 5. INSPECTION ET ESSAIS PÉRIODIQUES – VÉRIFICATIONS ANNUELLES

En résumé, une compagnie certifiée dans ce domaine doit faire l'inspection de toutes les composantes reliées au panneau d'alarme incendie.

Soit :

- Vérifier le panneau de contrôle en plusieurs points
- Vérifier les piles du panneau de contrôle
- Activer toutes les stations manuelles
- Activer tous les détecteurs de fumée
- Activer tous les détecteurs de chaleur
- S'assurer que tous les avertisseurs visuels et sonores fonctionnent
- S'assurer que tous les relais auxiliaires fonctionnent et sont raccordés à l'équipement à contrôler.

- Vérifier tous les modules d'alarme ou de supervision de gicleurs.

Le service de prévention des incendies de votre municipalité où vos assurances peuvent exiger que ces inspections soient effectuées dans un délai de 30 jours. Si j'ai un conseil à vous donner, n'attendez pas cette exigence, car la sécurité est l'affaire de tous et ça commence par vous! Vous voulez sûrement dormir dans un bâtiment sécuritaire ? N'est-ce pas ? Vous pouvez trouver ici mon dernier article sur le sujet à la page 81.

<http://www.condomarketing.ca/3dissue/e2016/>

## Qui? :

Question quand même très complexe. **Non!** Nous allons reformuler la question! Qui est responsable de votre sécurité ? Voilà ! Nous avons la réponse! **VOUS.**

Qu'elles sont vos responsabilités en tant que **copropriétaire** afin d'assurer la sécurité préventive des incendies?



## F. SHAW CONSULTANTS

EXPERTS-CONSEILS EN SERVICES D'ASCENSEUR ET ESCALIER MÉCANIQUE

**F. Shaw Experts Consultants** est une firme d'experts-conseils agréée et spécialisée dans la gestion de services d'appareils élévateurs et de transport vertical.

Fort d'une équipe hors pair composée de M. Fazil Shaw, président, de M. Carlo Delli Colli, vice-président et de M. Marc Lepage, directeur, **F. Shaw Experts Consultants** cumule plusieurs années d'expérience dans le domaine des ascenseurs et d'une clientèle sans cesse croissante. Avec plus de 325 immeubles et 725 unités d'élévateurs, la firme **F. Shaw Experts Consultants** est fière de la faveur qui lui est attribuée par sa prestigieuse clientèle, parmi laquelle figurent quelques-unes des plus importantes entreprises de gestion immobilière incluant le secteur de copropriété.



- Gestion intégrale des services d'ascenseur et escalier mécanique
- Audits de maintenance détaillés
- Examen et négociation de contrat
- Gestion de projets de modernisation et de nouvelles installations d'ascenseur et escalier mécanique
- Réparation et mise aux normes d'ascenseurs et escaliers mécaniques
- Services de construction et de gestion générale
- Service de qualité supérieure favorisant la réduction des rappels
- Support et assistance pour les besoins en approvisionnement
- Contrôle financier, analyse des factures et réduction des frais excédentaires.

- Fiabilité accrue, assurant une longue durée de vie du matériel
- Planification et prévisions à long terme
- Suivi de la progression des travaux et en assurer la conformité selon les plans et devis approuvés
- Rédaction des documents de soumission et devis pour les programmes d'entretien préventif, de construction ou de modernisation



- • Votre avertisseur de fumée 120V ou à pile fonctionne-t-il ?  
 • Remplacez-vous la pile deux fois par année?  
 • Donnez-vous accès à votre condo, garage et espaces de rangement lors de la visite d'inspection annuelle?

Si vous avez répondu **oui** à ces trois questions. Merveilleux ! On passe à l'étape suivante.

Quelles sont vos responsabilités en tant qu'**administrateur de votre syndicat de copropriété** pour assurer la sécurité préventive des incendies ?

- S'assurer de faire inspecter le réseau d'alarme incendie, le système de gicleurs et de détection de monoxyde de carbone une fois par année.
- Coordonner les diverses compagnies afin de mener à bien ces inspections. Exemple : Vous avez un ascenseur? Le technicien spécialisé en ascenseur doit être présent lors de l'inspection annuelle.
- Donner accès à toutes les parties du bâtiment. Assurez-vous d'aviser tous les copropriétaires que tous les condos doivent être inspectés. Vous avez des rangements privés au sous-sol? Ces locaux doivent aussi être vérifiés. Vous croyez qu'il n'y a rien à voir d'important dans ces locaux. Par important vous pensez...!! Et si vous n'étiez pas bien protégé ? Laissez les experts voir si vos rangements sont protégés adéquatement.
- Lors de la réception du rapport et du certificat de conformité. Prenez le temps de bien le consulter. Assurez-vous qu'il n'y a pas d'anomalies à corriger. Renseignez-vous au sujet des recommandations aux rapports et posez des questions à savoir pourquoi elles sont là ? Parce que dans un monde idéal il ne devrait pas y en avoir. Votre bâtiment est-il âgé de moins d'un an ? Avez-vous des recours afin de rendre conforme votre immeuble auprès de votre contracteur immobilier ?

## Pourquoi?

Parce que nous ne sommes pas à l'abri des bris électroniques. Oui en général, tous les types de troubles s'affichent au panneau incendie lorsqu'ils surviennent. Mais souvent le technicien découvre lors de son inspection des détecteurs défectueux ou même des circuits de détection défectueux. Parfois des avertisseurs sonores sont bouchés dans les condos. Votre panneau ne peut pas vous aviser de ce type de lacune.

Votre bâtiment à un an. Raison de plus pour le faire inspecter. Vous voulez savoir si l'alarme incendie a été installée selon les codes en vigueur. Une inspection dans la première année vous permettra de comparer le rapport initial de vérification avec le rapport d'inspection de l'année suivante. J'ai souvent constaté par les années passées, en tant que technicienne, des installations non conformes. Mais malheureusement 5 ans c'était écoulées. Il devient plus difficile à ce moment d'avoir des recours. Voici quelques exemples en photo :



Panneau incendie installé dans le mauvais sens ici à Montréal.



Cette station manuelle pourra difficilement être activée en cas d'urgence



Panneau incendie et station manuelle installé trop haut!

Plusieurs personnes ont à cœur votre sécurité. Le technicien d'alarme incendie, le technicien de gicleurs automatique, le technicien d'ascenseur, le préventionniste du service des incendies. Au-delà d'un rapport à émettre, et d'un travail à faire, ils ont tous le même but ! Votre sécurité!

Dans mon prochain article, je vais vous aider à analyser votre rapport d'inspection. ▶



Fondé en 2007, nous sommes entrepreneur en électricité spécialisé dans les systèmes de sécurité.

## NOS SERVICES

- ▲ Alarme incendie
- ▲ Inspection
- ▲ Caméra
- ▲ Centrale
- ▲ Détection d'eau
- ▲ Alarme intrusion
- ▲ Appel de garde
- ▲ Contrôle d'accès
- ▲ intercom

Dans le cadre de nos activités nous offrons les services de: **soumission, conception, installation, inspection et réparation** de tous les systèmes 24h/ 24h et cela autant au niveau commercial, industriel, résidentiel ou institutionnel.

Nous sommes fières de notre réputation dans le milieu. Notre personnel d'expérience se fera un plaisir de répondre à vos besoins ainsi que vous guider tout au long de votre projet.

## Service 24 heures

**450-667-6575      1-844-667-6575**

**protecksecurite.ca**

**info@protecksecurite.ca**

1095 Berlier, Laval, Qc, H7L 3Z1 - RBQ: 8355-2950-32 - BSP: SE 20011312



Commission  
de la construction  
du Québec



Corporation  
des maîtres électriciens  
du Québec



**CANASA**  
Canadian Security Association  
Association canadienne de la sécurité



## Les fontaines du jardin



Cet édifice construit sous la gouverne de M. Pierre de Villard en 1992 est bien intégré à son environnement. Il est constitué de 131 unités, dont une pour la résidence du concierge et d'un aménagement paysager imposant. Sur 5 étages en forme de U, il entoure un magnifique jardin intérieur comprenant un bassin et une fontaine. Des terrasses privées avec murets intègrent tout le périmètre. Deux autres fontaines, dont une à l'intérieur, donnent un cachet unique à son ensemble. Au sous-sol, il y a un stationnement intérieur pour 100 véhicules ainsi qu'un espace réservé au lavage des véhicules.



# Les fontaines du jardin



**Condo Conseils**

Service de consultation  
et d'assistance téléphonique  
pour syndicats de copropriété

**CONDO  
réseau**

Sites Internet pour  
syndicats de copropriété



→ Les installations comprennent un salon communautaire, un gymnase bien équipé, un atelier de bricolage pratique et bien aménagé ainsi qu'une chambre d'hôte réservée aux invités des copropriétaires. À deux pas du Métro Cadillac ainsi que de tous les services importants: hôpital, CLSC, pharmacie, banques, épiceries, restaurants, etc., notre situation géographique est idéale.

Administré à l'interne depuis bientôt 25 ans avec un souci constant de conservation, on peut affirmer que l'édifice est dans un état optimal. ▶



# L'entretien ménager résidentiel, une façon simple de s'offrir du temps



Par Jade Barbusci,  
Service d'entretien Pro-Prêt

C'est connu, le manque de temps dans une journée est assez flagrant. La routine quotidienne se résume à métro-boulot-dodo et lorsqu'un congé est à l'horizon, la planification promet l'exécution de tâches ménagères. Mais comment peut-on procéder afin d'avoir du temps pour soi et de profiter de la vie comme bon nous semble? La réponse: recourir aux services d'une préposée en entretien ménager à domicile.

Nous sommes à l'ère où les gens veulent passer du temps en famille et participer à des activités tout en ayant l'envie d'arriver à la maison dans un environnement propre. En général, les ménages québécois consacrent 30% de leur temps de loisir aux tâches ménagères. Ce moment passé à exécuter des corvées à la maison est du temps perdu quant aux passions, aux désirs, bref, à ce qui rend heureux. Quoi de mieux que ce sentiment de bonheur et de satisfaction lorsqu'on constate notre domicile bien rangé et impeccable.

Faire appel aux services d'une aide-ménagère c'est de penser à soi-même. Que cela soit pour des besoins en matière de grand ménage, d'entretien régulier, ou de gestion de domicile, le service d'entretien est unique pour chacun. De nos jours, il faut savoir que l'entretien n'en tient pas seulement qu'au ménage. En effet, l'arrosage des plantes, le ramassage ou l'envoi de vêtements au nettoyeur, la gestion du courrier en l'absence des propriétaires, faire la lessive, sortir les animaux en promenade, etc. sont toutes des tâches possibles à intégrer au service. Les habitudes de vies et les besoins diffèrent d'une résidence à une autre, c'est pourquoi la flexibilité et l'adaptation à la réalité des gens doivent être une priorité afin d'offrir un service de qualité à l'image de chacun.

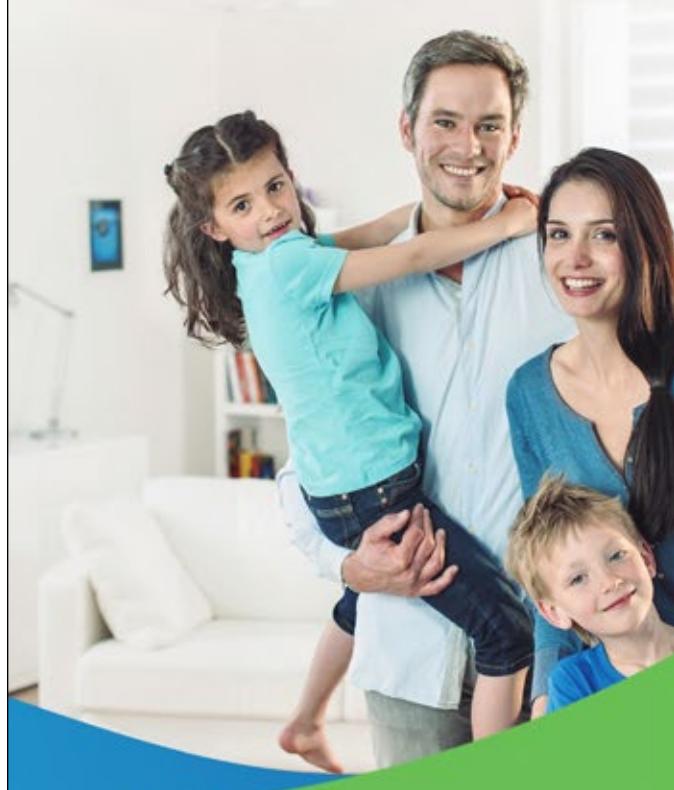
D'ailleurs, la tendance en entretien ménager se veut écoresponsable par l'utilisation de produits écologiques certifiés. Normalement, les entreprises fournissent ceux-ci. Donc, en plus de s'offrir du temps, le recours à une préposée à l'entretien résidentiel permet de bénéficier d'un environnement sain pour la santé! ▶



Service d'entretien  
**Pro Prêt**  
Depuis 1988

Service d'entretien résidentiel haut de gamme  
Régulier et sur Demande

*C'est plus que du ménage!*



[www.propret.org](http://www.propret.org)  
514-279-3627

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ACOUSTIQUE</b>				
Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial	Jacques Mathieu	418 564-0442	jmathieu@acousti-tech.com
<b>ALARME INCENDIE</b>				
Guard-X Pro-Teck Sécurité	Provincial Montréal	Pierre Lemay Mélanie Guérard Richard Lecours Francis Bergeron	514 277-2116 450 667-6575 450 667-6575 450 667-6575	pierre.lemay@guard-x.com m.guerard@protecksecurite.ca r.lecours@protecksecurite.ca f.bergeron@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	514 949-7849	omegaincendie@videotron.ca
<b>AMÉNAGEMENT PAYSAGER (PLANTES, MOBILIER, ACCESSOIRES)</b>				
Aqua Solutions Centre-Ville Paysagiste inc. JML inc. Services Paysagers Dominique Filion	Provincial Montréal Provincial Montréal	Micheline Grégoire David Sébilleau Jean-Marc Legault Dominique Filion	450 433-0047 514 881-2444 800 872-6205 450 653-0000	mgregoire@aqua-solutions.com info@centre-villepaysagiste.com jeanmarc@jmlinc.ca info@dominiquefilion.ca
<b>AGENCE DE SÉCURITÉ (AGENTS DE SÉCURITÉ, SURVEILLANCE, GARDIENNAGE, SERVICE ENQUÊTE)</b>				
Gardium Sécurité inc.	Montréal	Martin Daigneault	514 554-8516	m.daigneault@gardium.com
<b>ARCHITECTES</b>				
Zaraté + Lavigne, Architectes	Montréal	Jean-François Lavigne	514 273-4451	jf.lavigne@zaratelavigne.com
<b>ARPENTEURS-GÉOMÈTRES</b>				
Labre & Associés	Montréal	Réjean Archambault	514 642-2000	rarchambault@labre.qc.ca
<b>ASCENSEURS (CONSULTATION, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
F. Shaw Consultants Ascenseurs	Provincial	Marc Lepage Carlo Delli Colli	514 833-7429 514 867-7429	m.lepage@fshaw.ca carlo@fshaw.ca
<b>ASCENSEURS, ESCALIERS ET PORTES MÉCANIQUES (FABRICANT, ACQUISITION, MODERNISATION, ENTRETIEN)</b>				
KONE	Provincial	Thierry Counquet	514 745-7042	thierry.counquet@kone.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ASSISTANCE ET CONSULTATIONS TÉLÉPHONIQUES POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ</b>				
CondoConseils	Provincial		855 380-2233	info@CondoConseils.ca
<b>ASSURANCES DE DOMMAGES</b>				
Assurances Cité inc. com Groupe DPJL	Provincial Provincial	Élisabeth Saint-Jacques Robert Drouin Isabelle Tisseur	514 219-7916 514 978-2807 450 691-9843	Elisabeth.Saint-Jacques@lacapitale. rdrouin@dpjl.com itisieur@dpjl.com
Groupe Patrick Ménard Assurances inc.	Provincial	Patrick Ménard	450 471-8804	patrickm@groupejette.qc.ca
Racine & Chamberland	Provincial	Mary Capua Bernard Bousseau	450 471-8804 514 723-8078	maryc@groupejette.qc.ca bbousseau@racinechamberland.com
<b>AVOCATS</b>				
Me Avelino de Andrade		Me Avelino de Andrade	514 736-2202	adeandrade@avelinodeandrade.com
Me Richard Lavoie		Me Richard Lavoie	514 395-2483	richardlavoie.avocat@bellnet.ca
Me Paul-André LeBouthillier		Me Paul-André LeBouthillier	514 667-0973	pal@palavocat.com
Chianetta Avocats		Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
Azran & associés avocats inc.		Me Gabrielle Azran	514 499-2010	gazran@azranassocies.com
Consilium Services juridiques DeBlois Avocats		Me Karl De Grandpré Me Jonathan Vallières Me Robert Baker	514 499-2010 438 394-6151 418 529-1784	kdegrandpre@azranassocies.com jvallieres@consiliumavocats.com rbaker@deblois-avocats.com
KSA, Société d'avocats		Me Pierre G. Gingras Me Félix B. Lebeau Me Stéphane Audy	418 529-1784 418 529-1784 418 838-5523	pggingras@deblois-avocats.com fblebeau@deblois-avocats.com stephane.audy@ksavocats.com
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.		Me France Deschênes Me Bernard Jolin	418 838-5537 514 282-7849	france.deschenes@ksavocats.com bernard.jolin@langlois.ca
LJT Avocats		Me Jessica Syms Me Raymond L'Abbé	514 282-7802 514 842-8891	jessica.syms@langlois.ca Raymond.Labbe@ljt.ca
<b>BÉTON (RESTAURATION, ENTRETIEN)</b>				
Concordia Entrepreneurs de Construction inc.	Provincial	Rio M. Argento Tim Argento	514 648-2997 514 648-2997	Riomargento@concordia-rb.com targeto@concordia-rb.com
CPL Solutions	Provincial	Doriane Labrosse Madeleine Philion	450 628-6868 450 628-6872	dlabrosse@cplsolutions.ca mphilion@solucare.ca
Dumoulin & Associés	Montréal	Adam E. Webber	514 337-7404	a.webber@dumoulinetassocies.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
<b>BOIS D'INGÉNIERIE</b>				
CPL Solutions	Provincial	Caroline Ménard	450 628-6868	cmenard@cplsolutions.ca
<b>PRODUITS &amp; SERVICES</b>				

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

**Condo  
Conseils  
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>CALFEUTRAGE</b>				
Calfeutrage Élite	Montréal	Christian Barbe	514 910-3548	info@calfeutrage-elite.com
Monsieur Caulking (Groupe Fenestra)	Montréal	Aurélien Fouque	514 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
<b>CHARGES COMMUNES, PERCEPTION AUTOMATISÉE (PPA)</b>				
ACCEO Perceptech	Provincial	Mathieu Couture-Gauthier	800 361-3607	perceptech.info@acceo.com
Otonom Solutions	Provincial	Dany Losier	855 686-6661	d.losier@otonomsolution.com
<b>CHAUFFAGE - CLIMATISATION - GAZ NATUREL - VENTILATION</b>				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	514 249-5739 819 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier Nathalie Villeneuve	514 238-7771 514 267-7904	apoirier@conditionair.net nvilleneuve@conditionair.net
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
M. A. Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	514 794-0113	jlaliberte@baulne.ca
Méca Contrôle	Montréal	Julie Marois	514 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
<b>CHAUFFE-EAU - PRÉVENTION DES DÉGÂTS D'EAU</b>				
Chauffe-eau Plus	Montréal	Louis-Philippe Thibault Pierre Thibault	855 788-8835 855 788-8835	info@chauffeeauplus.com info@chauffeeauplus.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Hydro Solution	Provincial	Annie Beaudoin	514 375-4034	abeaudoin@hydrosolution.com
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers	514 972-4233	plomberieelectriciters@gmail.com
<b>COMPTABILITÉ ET GESTION À DISTANCE</b>				
CondoComptable Bédard & Associés CPA inc.	Montréal Québec	Richard Bédard	888 940-8382 418 840-2020	info@condocomptable.com rbedard@bedardcpa.com
<b>COMPTABILITÉ - FISCALITÉ</b>				
Bédard & Associés CPA inc. Séguin & Haché, CPA	Québec Montréal	Richard Bédard Éric Massé	418 840-2020 450 371-1332	rbedard@bedardcpa.ca eric.masse@seguinhache.com
<b>CONTENEURS</b>				
Matrec	Provincial	François Boivin	450 645-3150	fboivin@matrec.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>COUVRE-PLANCHERS (FOURNISSEUR, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
CPL Solutions	Provincial	Doriane Labrosse Lise Riou Isabelle Cornaz	450 628-6868 450 628-6868 450 628-6868	dlabrosse@cplolutions.ca lriou@cplolutions.ca icornaz@cplolutions.ca
<b>DÉCORATION - DESIGN - PLANTES - ACCESSOIRES</b>				
Touche & Retouches	Provincial	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
<b>DÉNEIGEMENT</b>				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
LK Toitures	Montréal	Félix Lopez	514 386-7697	flopez@lktoitures.com
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespm.com
<b>DÉTECTION DE FUITES D'EAU (PRÉVENTION DE SINISTRES D'EAU, DISTRIBUTION DE SYSTÈMES ET COMPOSANTES)</b>				
Hydro Solution	Provincial	Annie Beaudoin	514 375-4034	abeaudoin@hydrosolution.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard Richard Lecours Francis Bergeron	450 667-6575 450 667-6575 450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca r.lecours@protecksecurite.ca f.bergeron@protecksecurite.ca
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	514 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
UBIOS	Provincial	Pierre B. Gourde Mathieu Lachaine	855-849-4334 855-849-4334	pierre.b.gourde@ubios.com mathieu.lachaine@ubios.com
<b>DÉTECTION DE GAZ</b>				
Opéra Électronique	Montréal	Diane Dollo	514 556-3013	operadd@sympatico.ca
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard Richard Lecours Francis Bergeron	450 667-6575 450 667-6575 450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca r.lecours@protecksecurite.ca f.bergeron@protecksecurite.ca
RG Technilab	Montréal	Raymond Gosselin Eugenia Pineiro Jany Fajardo	450 619-7490 450 619-7490 450 619-7490	raymond.gosselin@rgtechnilab.com eugenia.pineiro@rgtechnilab.com fany.fajardo@rgtechnilab.com
<b>DOMOTIQUE</b>				
Sécurité AquaDéTECT	Provincial	Gilles Fréchette	514 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
UBIOS	Provincial	Pierre B. Gourde Mathieu Lachaine	855-849-4334 855-849-4334	pierre.b.gourde@ubios.com mathieu.lachaine@ubios.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

## DRONES (INSPECTION DE FAÇADES – VIDÉO ET IMAGERIE AÉRIENNE)

Drones Falcon Bleu	Provincial	Christian Garcia	438 870-2925	info@falconbleu.com
--------------------	------------	------------------	--------------	---------------------

## ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (FENESTRATION, CONSOMMATION ÉLECTRIQUE)

Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	514 249-5739 819 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Éric Le Couédic, Ing.	Provincial	Éric Le Couédic	514 668-6100	ericlc@hotmail.com
Fusion Énergie	Provincial	Daniel Sarrazin	450 687-1522	dsarrazin@fusionenergie.ca
M. A. Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	514 794-0113	j.laliberte@baulne.ca
Sécurité AquaDétect	Provincial	Gilles Fréchette	514 999-0242	gilles@securiteaquadetect.com
UBIOS	Provincial	Pierre B. Gourde Mathieu Lachaine	855-849-4334 855-849-4334	pierre.b.gourde@ubios.co mathieu.lachaine@ubios.co

## ÉLECTRICITÉ

Méca Contrôle Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Julie Marois Stéphane Demers	514 356-2626 514 922-4232	jmarois@mecacontrole.com plomberieelectriciters@gmail.com
--------------------------------------------	----------	---------------------------------	------------------------------	--------------------------------------------------------------

## ENSEIGNES (SIGNALISATION)

Les Enseignes Bromar	Montréal	Benoit Cardin	450 466-9211	bcardin@enseignesbromar.com
----------------------	----------	---------------	--------------	-----------------------------

## ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX (FAÇADES, BALCONS, STATIONNEMENTS INTÉRIEURS)

Concordia Entrepreneurs de Construction inc.	Provincial	Rio M. Argento Tim Argento	514 648-2997 514 648-2997	Riomargento@concordia-rb.com targent@concordia-rb.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	450 468-0565	nathalie@miroconstruction.com

## ENTRETIEN MÉNAGER - CONCIERGERIE (ESPACES COMMUNS)

Actéo Entretien Pistache Nette inc. Jan-Pro du Québec	Montréal Montréal Provincial	Jean-François Frenette Jean Bergeron François Carmichael Alain Ratelle	514 524-5550 450 462-9870 877 903-0800 418 520-2835	info@acteco.ca entretienpistachenetteinc@hotmail.com francois.carmichael@jan-pro.ca alain.ratelle@jan-pro.ca
Pro-Prêt Service d'entretien	Montréal	Marcel Leduc	514 279-3627	mleduc@propret.org

## ENTRETIEN MÉNAGER - SERVICE RÉSIDENTIEL (ESPACES PRIVATIFS)

Entretien Pistache Nette inc. Parfait Ménage	Montréal Provincial	Jean Bergeron François Carmichael Alain Ratelle	450 462-9870 877 903-0800 418 520-2835	entretienpistachenetteinc@hotmail.com francois.carmichael@jan-pro.ca alain.ratelle@jan-pro.ca
	Montréal Québec	Liana Munteanu Tania Hope	514 444-4955 418 262-5419	liana.munteanu@maidright.com tania.hope@maidright.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

*Condo*  
**Conseils Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>ENTRETIEN PAYSAGER</b>				
Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Services Paysagers Dominique Filion	Montréal	Dominique Filion	450 653-0000	nfo@dominiquefilion.ca
<b>ENTRETIEN PRÉVENTIF (BÂTIMENT, MÉCANIQUE, ÉLECTROMÉCANIQUE, ÉLECTRIQUE)</b>				
M. A. Baulne inc.	Provincial	Julien Laliberté	514 794-0113	jlaliberte@baulne.ca
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu	514 249-5739	luc.brochu@ca.belimo.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Pierre Bouchard	819 578-2417	pierre.bouchard@ca.belimo.com
Méca Contrôle	Montréal	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Nivoex	Provincial	Julie Marois	514 356-2626	jmarois@mecacontrole.com
		Patyrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
<b>ÉQUIPEMENT DE GYMNASSE (VENTE, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
<b>ÉVALUATEURS AGRÉÉS</b>				
Capital RLH	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@capitalrlh.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Provincial	Jean Lauzier	514 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
	Provincial	Sébastien Picard	514 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
<b>ÉVALUATION DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS (VALEUR ASSURABLE)</b>				
Capital RLH	Montréal	Richard LaHaye	514-891-1157	richard.lahaye@capitalrlh.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Eximmo Montréal	Provincial	Jean Lauzier	514 899-0823	jean.lauzier@eximmo.ca
	Provincial	Sébastien Picard	514 899-0823	Sebastien.picard@eximmo.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Prud'Homme, Mercier & Associés	Provincial	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
SPE Valeur Assurable	Provincial	Robert Plante	800 227-5257	evaluation@spevaleurassurable.com
<b>EXTERMINATION (TRAITEMENT ET PRÉVENTION)</b>				
Vertdure Valleyfield	Valleyfield	François Labbé	450 371-7171	flabbe@vertdure.com
Vertdure Sherbrooke	Sherbrooke	François Labbé	819 829-1212	flabbe@vertdure.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS

**Condo  
Conseils  
Experts**

MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>EXTINCTEURS PORTATIFS</b>				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard	450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	514 949-7849	omegaincendie@videotron.ca
<b>FENÊTRES (REMISE À NEUF ET ENTRETIEN)</b>				
Groupe Fenestra	Québec	Aurélien Fouque	514 993-9223	a.fouque@groupefenestra.com
<b>FENÊTRES ET PORTES (FABRICATION, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
Fenergetic inc.	Provincial		819 358-3900	info@fenergetic.com
<b>FONDS DE PRÉVOYANCE</b>				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petruian	514 898-3042	DPetruian@FacadesPlus.ca
		Alexandre Viespescu	514 994-3604	AViespescu@FacadesPlus.ca
		Ralph Abou Merhi	514 802-3832	RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive	514 251-1313	drorive@gesfor.com
		Thierry Ségard	514 251-1313	tsegard@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Prud'Homme, Mercier & Associés	Montréal	Fabien Prud'Homme	514 844-4431	fprudhomme@pmea.ca
Services Financiers BMA	Provincial	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre	514 596-1992	hubert@stpierreassociés.com
		Charles Poupart	514 596-1992	charles.poupart@stpierreassociés.com
<b>GAZ NATUREL (ENTREPRENEUR, ENTRETIEN, RÉPARATION, SERVICE )</b>				
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GÉRANCE DE COPROPRIÉTÉ</b> <i>uniCondo</i> : POUR UNE COPROPRIÉTÉ BIEN GÉRÉE				
DEGIMI Gestion inc.	Montréal	Sophie Gallay Gérard Tremblay	514 241-3850 514 249-9671	gestion@degimi.ca gerardtremblay@degimi.ca
F.L. Capital inc.	Montréal	Marie-Josée Fiset	514 634-2020	f.l.capital@videotron.ca
Gestion Carjulyan inc.	Montréal	Pierre Beaugrand-Champagne	514 781-2450	gestioncyj@gmail.com
Gestion Immobilière Imhotep	Montréal	Glen Gagné André Granger	514 919-3506 514 909-1893	glen@gestion-imhotep.ca andre@gestion-imhotep.ca
Gestion Immobilière Lafrance et Mathieu inc.	Québec	Jocelyn Bluteau	418 626-5500	info@lafrance-mathieu.com
Gestion Immobilière PROVISION	Montréal	Marc Morin Angie Pelonis	514 339-7000 514 339-7000	info@gestionprovision.com info@gestionprovision.com
Gestion Prolab	Québec	Éric Proulx		proulx6464@videotron.ca
GRI, Gestion De Copropriété	Montréal	Alexandre Weisthoff	514 403-4225	info@gestionri.ca
Groupe Conseil Pierda inc.	Gatineau	Sylvie Lafontaine	819 568-4477	pierda@videotron.ca
Invest Gain Ltée	Montréal	Léo Ziadé Jimy Safi	450 926-9966 450-926-9966	leo@investgain.com jimy@investgain.com
Immeubles Shibata Enr.	Montréal	Takao Shibata	514 697-9949	shibata2@securenet.net
LaucAndrique	Montréal	Jean Caron	450 677-0007	info@lauinandrique.ca
Potel Immobilier	Montréal	Martin Potel	514 990-9078	martin@gestionnairedecopropriete.com
Service De Gestion D'immeubles M.R. Inc	Laurentides	Martin Roy	450 660-8003	martinroy@gestionmr.ca
SOGECO	Gatineau	Guy Léonard	819 776-3785	sogeco@qc.aira.com
Wilkar, Gestion Immobilière inc.	Montréal	Michael Wilk	514 871-0100	mwilk@gestionwilkar.com
<b>GESTION DE PROJETS (CONSULTANTS EN COÛTS)</b>				
Amec Foster Wheeler	Provincial	Gheorghe Cepreaga	514 684-5555	gheorghe.cepreaga@amec.com
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petruelian Alexandre Viespescu Ralph Abou Merhi	514 898-3042 514 994-3604 514 802-3832	DPetruelian@FacadesPlus.ca AViespescu@FacadesPlus.ca RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek	Provincial	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Ingétec	Montréal	Dominic Séguin	514 384-8191	dseguin@firme-ingetec.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin	Provincial	Didier Rorive Thierry Ségard	514 251-1313 514 251-1313	drorive@gesfor.com tsegard@gesfor.com
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre Charles Poupart	514 596-1992 514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com charles.poupart@stpierreassocies.com
<b>GICLEURS (CONCEPTION, ENTRETIEN, INSTALLATION ET PRÉVENTION)</b>				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard Richard Lecours Francis Bergeron Georges Karam	450 667-6575 450 667-6575 450 667-6575 514 949-7849	m.guerard@protecksecurite.ca r.lecours@protecksecurite.ca f.bergeron@protecksecurite.ca omegaincendie@videotron.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>GRAPHISME</b>				
Marie-Ève Poirier, designer graphique	Provincial	Marie-Ève Poirier	514 220-5070	mariepoir@yahoo.ca
Sylvie Thibault, designer graphique	Provincial	Sylvie Thibault	514 894-6096	sthibault@b2b2c.ca
<b>GYMNAZE (PLANIFICATION, CONCEPTION, RÉNOVATION)</b>				
Stack Fitness	Provincial	Pascal Pilon	514 473-7607	pascal@stakfitness.com
<b>HUISSIER DE JUSTICE</b>				
Étude Jean-Félix Bouchard inc.	Provincial	Jean-Félix Bouchard	514 350-9000	jeanfelix.bouchard@etudejfbouchard.com
<b>INGÉNIEURS EN BÂTIMENTS (FAÇADES, INFILTRATIONS, INSPECTION DE STRUCTURES ET TOITURES)</b>				
Amec Foster Wheeler Consultants Facades Plus	Provincial Provincial	Gheorghe Cepreaga Daniela Petruian Alexandre Viespescu Ralph Abou Merhi	514 684-5555 514 898-3042 514 994-3604 514 802-3832	gheorghe.cepreaga@amec.com DPetrulian@FacadesPlus.ca AViespescu@FacadesPlus.ca RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek Groupe Batimex Groupe CCI Ingetec Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Montréal Provincial Provincial Montréal Provincial	Fernand Lemay Pascal Parent Boris Santander Dominic Séguin Didier Rorive Thierry Ségard Hubert St-Pierre Charles Poupart	844 841-0098 450 375-4641 514 574-1422 514 384-8191 514 251-1313 514 251-1313 514 596-1992 514 596-1992	consultek@CGOcable.ca pascal.parent@batimex.ca boriss@ccigroupinc.ca dseguin@firme-ingetec.com drorive@gesfor.com tsegard@gesfor.com hubert@stpierreassocies.com charles.poupart@stpierreassocies.com
<b>INSONORISATION</b>				
CPL Solutions Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial Provincial	Caroline Ménard Jacques Mathieu	450 628-6868 418 564-0442	cmenard@cplsolutions.ca jmathieu@acousti-tech.com
<b>INSPECTION DE BÂTIMENTS - INSPECTEURS EN BÂTIMENT</b>				
Détection Thermique JD  Drones Falcon Bleu Groupe Batimex Nivoex	Provincial Provincial Provincial	Sylvain Leroux Lynda Bigras Mikaël Leroux Christian Garcia Pascal Parent Patrick Gautreau	514 617-4921 514 583-0355 514 617-4921 438 870-2925 450 375-4641 450 695-1265	detectionthermique@gmail.com analysesjd@gmail.com detectionthermique@gmail.com info@falconbleu.com pascal.parent@batimex.ca patrick.gautreau@nivoex.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>IRRIGATION</b>				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	514 249-5739 819 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
<b>LAVAGE DE VITRES ET DE BÂTIMENTS</b>				
Lavage Avenir 2000 inc.	Montréal	Normand Vizien	514 968-0156	normandvizien2@gmail.com
Vitrissimo (5 étages et moins)	Montréal	Manuel Maza	514 668-5011	info@vitrissimo.ca
Vitro-Services	Montréal	Patrick Brouillard	450 466-9113	patrick@vitroservices.com
<b>LOGICIEL COMPTABLE</b>				
ACCEO Acomba	Provincial		800 471-7161	
Condo Manager (Consultants Ingénium inc.)	Provincial	Éric Drouin	866 766-2069	info@condomanager.com
<b>LUMIÈRES D'URGENCE</b>				
Guard-X	Provincial	Pierre Lemay	514 277-2116	pierre.lemay@guard-x.com
Pro-Teck Sécurité	Montréal	Mélanie Guérard	450 667-6575	m.guerard@protecksecurite.ca
		Richard Lecours	450 667-6575	r.lecours@protecksecurite.ca
		Francis Bergeron	450 667-6575	f.bergeron@protecksecurite.ca
Protection Incendie Oméga	Montréal	Georges Karam	514 949-7849	omegaincendie@videotron.ca
<b>MAÇONNERIE</b>				
Maçonnerie Demers	Montréal	Dany Demers	450 652-9596	ddemers@maconneriedemers.com
<b>MÉDIATION - ARBITRAGE</b>				
DeBlois Avocats	Provincial	Me Pierre G. Gingras	418 529-1784	pggingras@deblois-avocats.com
JURIHABITAT	Provincial	Me Avelino de Andrade	514 268-4246	adeandrade@jurihabitatt.com
		Me Jessica Syms	514 282-7802	jessica.syms@langlois.ca
Chianetta Avocats	Provincial	Me Stefania Chianetta	514 281-5100	schianetta@calegal.ca
<b>MOBILIER ET ACCESSOIRES - TERRASSES ET JARDINS</b>				
Aqua Solutions	Provincial	Micheline Grégoire François Martel	450 433-0047 450 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca fmartel@aqua-solutions.ca
JML inc.	Provincial	Jean-Pierre Lajoie Jean-Marc Legault	450 433-0047 800 872-6205	jplajoie@aqua-solutions.ca jeanmarc@jmlinc.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>NETTOYAGE DE CLIMATISEUR / THERMOPOMPE</b>				
ConditionAir inc.	Montréal	André Poirier Nathalie Villeneuve	514 238-7771 514 267-7904	apoirier@conditionair.net nvilleneuve@conditionair.net
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS (CHUTES À DÉCHETS, ÉCHANGEURS D'AIR, FOURNAISES, CUISSON)</b>				
Air Élite inc.	Montréal	Robert Flowers David Boily	514 878-3828 514 878-3828	airelite@bell.net daveboily@gmail.com
Gaz Métro Plus	Provincial	Geneviève Côté	866 641-7587	info@gazmetroplus.com
Groupe Tandem, Assainissement	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
<b>NETTOYAGE DE CONDUITS DE SÉCHEUSES</b>				
Air Élite Inc.	Montréal	Robert Flower David Boily	514 878-3828 514 878-3828	airelite@bell.net daveboily@gmail.com
Dry-Sec	Montréal	Sylvain Corneau	514 337-5111	sylvain.corneau@nettoyagedrysec.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
<b>NETTOYAGE DE GARAGE</b>				
CPL Solutions	Provincial	Doriane Labrosse	450 628-6868	dlabrosse@cplsolutions.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	450 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca
<b>NETTOYAGE DE GRAFFITIS</b>				
Groupe Tandem, Service après sinistre Inc	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
--------------------	--------	---------	-----------	----------

## NETTOYAGE DE TAPIS ET MEUBLES

CPL Solutions	Provincial	Doriane Labrosse	450 628-6868	dlabrosse@cplolutions.ca
Groupe Tandem, Service après sinistre inc.	Provincial	Patrice Asselin	450 468-0577	passelin@groupetandem.net
Pro-Sec	Montréal	Patrick Sévigny	514 725-7747	pro-sec@pro-sec.ca
Solucare	Provincial	Madeleine Philion	450 628-6872	mphilion@solucare.ca
Steamatic de Québec	Québec	Martin Morissette	1 800-241-9233	martin.morissette@steamatic.biz
Steamatic Outaouais	Gatineau	Stéphane Lavictoire	819 669-6161	slavictoire@steamaticgo.com
Steamatic Sherbrooke	Estrie	Pascal Lafrenière	819 565-4343	p.lafreniere@steamatic.ca

## NOTAIRES

Bisaillon Lévesque & Associés inc.	Montréal	Me Michel Lévesque	450 358-6304	mlevesque@notarius.net
Hamel NOTAIRE	Québec	Me Mélanie Hamel	418 781-1764	melanie.hamel@notarius.net
Me SEVGI KELCI Notaire	Montréal	Me Sevgi Kelci	514 903-2255	sevgi.kelci@notarius.net

## PAVAGE (ASPHALTE ET PAVÉ-UNI)

Centre-Ville Paysagiste inc.	Montréal	David Sébilleau	514 881-2444	info@centre-villepaysagiste.com
Excellent Pavage	Montréal	Anthony Pradel	514 839-1314	anthony@excellentpavage.ca
Toitures PME inc.	Montréal	Pascal Hogue	450 430-3663	pascalhogue@toiturespme.com

## PEINTRES (INTÉRIEUR, EXTÉRIEUR, GARAGES, BALCONS)

MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Peintures St-Laurent	Québec	Jean-Paul St-Laurent	418 580-6569	peinture_st-laurent@hotmail.com
Maintenance SC	Montréal	Serge Chartrand	514 235-0477	chartrandserg@videotron.ca

## PISCINES-PLAGES-SPAS (ENTRETIEN, QUALITÉ DE L'EAU ET SAUVETEURS QUALIFIÉS)

Aqua Solutions	Provincial	Micheline Grégoire François Martel Jean-Pierre Lajoie	450 433-0047 450 433-0047 450 433-0047	mgregoire@aqua-solutions.ca fmartel@aqua-solutions.ca jplajoie@aqua-solutions.ca
H2O sauvetage et gestion récréative	Montréal	Catherine Larin	514 612-0488	catherine@h2o.ca
Piscines et Spas POSEIDON	Outaouais Montréal	Frédéric Nadon Mathieu Trépanier	613 789-4020 450 468-7378	frederic@h2o.ca mathieu@pspagroup.com

## PLANIFICATION FINANCIÈRE, SUCCESSORALE ET DE PLACEMENT

Jacques Dufort Services Financiers BMA	Montréal	Yannick Aumais	514 236-5056 514 296-0508	jacques.dufort@groupeinvestors.com yannick.aumais@bma.finance
-------------------------------------------	----------	----------------	------------------------------	------------------------------------------------------------------

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>PLANCHERS DE BOIS FRANC</b>				
CPL Solutions Finitec Canada / AcoustiTECH	Provincial Provincial	Caroline Ménard Jacques Mathieu	450 628-6868 418 564-0442	cmenard@cplolutions.ca jmathieu@acousti-tech.com
<b>PLOMBERIE</b>				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	514 249-5739 819 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Méca Contrôle Plomberie LCP	Montréal Montréal	Julie Marois Louis-Philippe Thibault Pierre Thibault	514 356-2626 855 788-8835 855 788-8835	jmarois@mecacontrole.com info@chauffeeauplus.com info@chauffeeauplus.com
<b>POMPES (MANUFACTURIER, VENTE, SERVICE, ENTRETIEN, RÉUSINAGE)</b>				
Dynapompe inc.	Provincial	Cedric Brennstuhl Hugo Simard Stéphane Allard	514 609-3030 514 910-3030 514 232-3030	cedric@dynapompe.com hsimard@dynapompe.com sallard@dynapompe.com
<b>PORDES DE GARAGES (ENTRETIEN ET INSTALLATION)</b>				
Portes de garage Harvey & Gaudreau Inc.	Montréal	Sylvie Sabourin	450 632-3999	info@harveygaudreau.com
<b>PORDES ET FENÊTRES (FABRICATION, INSTALLATION, ENTRETIEN)</b>				
Fenergic inc.	Provincial		819 358-3900	info@fenergic.com
<b>PRÉLÈVEMENTS AUTOMATISÉS DES FRAIS DE CONDOS (PPA)</b>				
ACCEO Perceptech Otonom Solutions	Provincial Provincial	Mathieu Couture-Gauthier Dany Losier	800 361-3607 855 686-6661	perceptech.info@acceo.com d.losier@otonomsolution.com
<b>PRÉSIDENCE D'ASSEMBLÉE</b>				
	Provincial Montréal Montréal	Me Gaston Gourde Me Paul-André LeBouthillier Pierre Gosselin	514 380-8398 514 996-2233 514 380-8398	info@coproprietairesquebec.org pal@palavocat.com info@coproprietairesquebec.org
<b>PRÉVENTION EN MESURES D'URGENCE (AFFICHAGE, EXERCICES ET FORMATION)</b>				
PMU Québec	Provincial	Pascal Parent	514 499-8496	pascal.parent@pmuquebec.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>QUALITÉ DE L'AIR (ANALYSE, ÉVALUATION, RECOMMANDATION)</b>				
Détection Thermique JD	Provincial	Sylvain Leroux Lynda Bigras Mikaël Leroux	514 617-4921 514 583-0355 514 617-4921	detectionthermique@gmail.com analysesjd@gmail.com ldetectionthermique@gmail.com
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Thierry Ségard	514 251-1313 514 251-1313	drorive@gesfor.com tsegard@gesfor.com
<b>REBUS, DÉCHETS (COLLECTE, RECYCLAGE, ÉLIMINATION)</b>				
Matrec	Provincial	François Boivin	450 645-3150	fboivin@matrec.ca
<b>RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES</b>				
Amec Foster Wheeler Consultants Facades Plus	Provincial Provincial	Gheorghe Cepreaga Daniela Petruelian Alexandre Viespescu Ralph Abou Merhi	514 684-5555 514 898-3042 514 994-3604 514 802-3832	gheorghe.cepreaga@amec.com DPetruelian@FacadesPlus.ca AViespescu@FacadesPlus.ca RAMerhi@FacadesPlus.ca
Consultek	Montréal	Fernand Lemay	844 841-0098	consultek@CGOcable.ca
Cossette et Touchette inc.	Montréal	Réjean Touchette	514 519-1573	rt@cossettetouchette.com
Devimo inc.	Montréal	Sébastien Gariépy	514 282-6669	s.gariepy@devimo.ca
Groupe Batimex	Provincial	Pascal Parent	450 375-4641	pascal.parent@batimex.ca
Groupe CCI	Provincial	Boris Santander	514 574-1422	boriss@ccigroupinc.ca
Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial	Didier Rorive Thierry Ségard	514 251-1313 514 251-1313	drorive@gesfor.com tsegard@gesfor.com
Nivoex	Provincial	Patrick Gautreau	450 695-1265	patrick.gautreau@nivoex.com
Services Financiers BMA	Provincial	Yannick Aumais	514 296-0508	yannick.aumais@bma.finance
St-Pierre & Associés	Provincial	Hubert St-Pierre Charles Poupart	514 596-1992 514 596-1992	hubert@stpierreassocies.com charles.poupart@stpierreassocies.com
<b>RÉNOVATION (DESIGN D'INTÉRIEUR - ENTREPRENEURS - HOMESTAGING)</b>				
Belimo Air Controls (Canada) inc.	Provincial	Luc Brochu Pierre Bouchard	514 249-5739 819 578-2417	luc.brochu@ca.belimo.com pierre.bouchard@ca.belimo.com
Touche et Retouche	Montréal	Maryse Caron	514 571-3262	mcaron@toucheetretouche.com
Groupe MIRO Construction	Provincial	Nathalie Bourassa	450 468-0565	nathalie@miroconstruction.com
MonPeintre.ca	Montréal	Nicolas Desjardins	514 641-1245	info@monpeintre.ca
Plomberie & Électricité R.S.	Montréal	Richard Demers Stéphane Demers	514 972-4233 514 922-4232	plomberieelectriciters@gmail.com plomberieelectriciters@gmail.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>SÉCURITÉ (MESURES D'URGENCE, CAMÉRAS, CARTES D'ACCÈS, INTERCOMS, SYSTÈME D'ALARME, DÉTECTION FUITES D'EAU)</b>				
Guard-X Pro-Teck Sécurité	Provincial Montréal	Pierre Lemay Mélanie Guérard Richard Lecours Francis Bergeron	514 277-2116 450 667-6575 450 667-6575 450 667-6575	pierre.lemay@guard-x.com m.guerard@protecksecurite.ca r.lecours@protecksecurite.ca f.bergeron@protecksecurite.ca
PMU Québec Sécurité AquaDétect UBIOS	Provincial Provincial Provincial	Pascal Parent Gilles Fréchette Pierre B. Gourde Mathieu Lachaine	514 499-8496 514 999-0242 855-849-4334 855-849-4334	pascal.parent@pmuquebec.com gilles@securiteaquadetect.com pierre.b.gourde@ubios.co mathieu.lachaine@ubios.co
<b>SÉCURITÉ FINANCIÈRE – ASSURANCE DE PERSONNE</b>				
Jacques Dufort Services Financiers BMA	Montréal Provincial	Yannick Aumais	514 236-5056 514 296-0508	jacques.dufort@groupeinvestors.com yannick.aumais@bma.finance
<b>SERVICES FINANCIERS (STRATÉGIES DE PLACEMENTS FONDS DE PRÉVOYANCE)</b>				
Jacques Dufort Services Financiers BMA	Montréal Provincial	Yannick Aumais	514 236-5056 514 296-0508	jacques.dufort@groupeinvestors.com yannick.aumais@bma.finance
<b>SERVICES INFORMATIQUES - TÉLÉPHONIE IP</b>				
Connextek inc.	Provincial	Pierre Dessureault	514 907-2000	info@connextek.ca
<b>SINISTRE - URGENCIE (NETTOYAGE, RESTAURATION, RECONSTRUCTION)</b>				
Groupe MIRO Construction Groupe Tandem, Service après sinistre Inc. Nettoyeur Rose Steamatic de Québec Steamatic Outaouais Steamatic Sherbrooke	Provincial Provincial Provincial Québec Gatineau Estrie	Nathalie Bourassa Patrice Asselin Serge Blanchard Martin Morissette Stéphane Lavictoire Pascal Lafrenière	450 468-0565 450 468-0577 514 645-3333 1 800-241-9233 819 669-6161 819 565-4343	nathalie@miroconstruction.com passelin@groupetandem.net info@nettoyeurrose.com martin.morissette@steamatic.biz slavictoire@steamaticgo.com p.lafreniere@steamatic.ca
<b>SITES INTERNET GRATUITS POUR SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ - IMPLANTATION ET FORMATION</b>				
CondoRéseau	Provincial		514 380-8398	info@condomarketing.ca
<b>STATIONNEMENTS- SURVEILLANCE, GESTION, PATROUILLE</b>				
Solution Acces Park	Montréal	Charles Trahan	514 378-8861	ctrahan@accespark.com

# BOTTIN DES MEMBRES FOURNISSEURS ACCRÉDITÉS



MEMBRE FOURNISSEUR	RÉGION	CONTACT	TÉLÉPHONE	COURRIEL
<b>TOITURES</b>				
LK Toitures Toitures PME inc.	Montréal Montréal	Félix Lopez Pascal Hogue	514 386-7697 450 430-3663	flopez@lktoitures.com pascalhogue@toiturespm.com
<b>THERMOGRAPHIE</b>				
Consultants Facades Plus	Provincial	Daniela Petrusian Alexandre Viespescu Ralph Abou Merhi	514 898-3042 514 994-3604 514 802-3832	DPetrusian@FacadesPlus.ca AViespescu@FacadesPlus.ca RAMerhi@FacadesPlus.ca
Devimo inc. Détection Thermique JD	Montréal Provincial	Sébastien Gariépy Sylvain Leroux Lynda Bigras Mikaël Leroux	514 282-6669 514 617-4921 514 583-0355 514 617-4921	s.gariepy@devimo.ca detectionthermique@gmail.com analysesjd@gmail.com detectionthermique@gmail.com
Drones Falcon Bleu Groupe Batimex Le Groupe Gesfor, Poirier, Pinchin inc.	Provincial Provincial Provincial	Christian Garcia Pascal Parent Didier Rorive Thierry Ségard	438 870-2925 450 375-4641 514 251-1313 514 251-1313	info@falconbleu.com pascal.parent@batimex.ca drorive@gesfor.com tsegard@gesfor.com
<b>VIDÉOS CORPORATIFS (SCÉNARISATION, RÉALISATION, PRODUCTION)</b>				
Communication CondoMarketing	Provincial	Guy Thouin	514 380-8398	gthouin@condomarketing.ca

# Bonne année!



10 ans  
déjà!

Communication CondoMarketing développe et propose depuis dix ans des produits et services dédiés à la copropriété au Québec.

**On vous en donne plus, toujours plus!**

La liste des fournisseurs accrédités est disponible sur tous les sites Internet CondoRéseau utilisés par plus de 600 syndicats de copropriété au Québec, sur les sites [www.CondoMarketing.ca](http://www.CondoMarketing.ca), [www.CoproprietairesQuebec.org](http://www.CoproprietairesQuebec.org) (FCQ), [www.InstitutCopropriete.ca](http://www.InstitutCopropriete.ca) (ICQ) et sur plus de 35 000 infolettres mensuelles.

Pour plus d'information sur les produits et services offerts par les fournisseurs accrédités, consultez aussi les sites [www.CondoServices.net](http://www.CondoServices.net) et [www.ExpoCondo.ca](http://www.ExpoCondo.ca).

Les articles-conseils publiés dans le magazine Copropriété Plus (+ 85 000 lecteurs), les cours de formation de l'ICQ, le Condo Weekend et le Colloque annuel de la Copropriété sont des outils et événements incontournables pour demeurer bien informé et toujours mieux gérer.

COMMUNICATION  
**CondoMARKETING**

Au service de la copropriété  
T. 514.380.8398



Prochaine parution : avril 2017